

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES



BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

“NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ GỖ (SẢN XUẤT GHẾ SOFA, GHẾ BÀNH ĐƯỢC BỌC BẰNG VẢI VÀ DA, CÔNG SUẤT 100.000 SẢN PHẨM/NĂM; SẢN XUẤT ĐỒ GỖ NỘI, NGOẠI THẤT VÀ CÁC BỘ PHẬN CỦA CHÚNG ĐƯỢC LÀM BẰNG GỖ VÀ VẬT LIỆU KHÁC CÔNG SUẤT 100.000 SẢN PHẨM/NĂM); SẢN XUẤT GỐI, ÁO GỐI, GỐI ÔM, GỐI TỰA ĐẦU VÀ CÁC PHỤ KIỆN ĐI KÈM GHẾ SOFA (KHÔNG BAO GỒM CÔNG ĐOẠN NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 2.000.000 SẢN PHẨM/NĂM; SẢN XUẤT ÁO GHẾ, NỆM GHẾ, NỆM LÓT GHẾ (KHÔNG BAO GỒM CÔNG ĐOẠN NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 2.000.000 SẢN PHẨM/NĂM VÀ SẢN XUẤT MÀN, RÈM, MÀN H, GA TRẢI GIƯỜNG, KHĂN TRẢI GIƯỜNG TẮM PHỦ MÁY MÓC HOẶC BÀN GHẾ (KHÔNG BAO GỒM CÔNG ĐOẠN NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 10.000 SẢN PHẨM/NĂM”

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II – NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỒNG NAI, NĂM 2026

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

-----❧-----

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

“NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ GỖ (SẢN XUẤT GHẾ SOFA, GHẾ BÀN
ĐƯỢC BỌC BẰNG VẢI VÀ DA, CÔNG SUẤT 100.000 SẢN PHẨM/NĂM;
SẢN XUẤT ĐỒ GỖ NỘI, NGOẠI THẤT VÀ CÁC BỘ PHẬN CỦA CHÚNG
ĐƯỢC LÀM BẰNG GỖ VÀ VẬT LIỆU KHÁC CÔNG SUẤT 100.000 SẢN
PHẨM/NĂM); SẢN XUẤT GỐI, ÁO GỐI, GỐI ÔM, GỐI TỰA ĐẦU VÀ
CÁC PHỤ KIỆN ĐI KÈM GHẾ SOFA (KHÔNG BAO GỒM CÔNG ĐOẠN
NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 2.000.000 SẢN PHẨM/NĂM; SẢN
XUẤT ÁO GHẾ, NỆM GHẾ, NỆM LÓT GHẾ (KHÔNG BAO GỒM CÔNG
ĐOẠN NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 2.000.000 SẢN PHẨM/NĂM
VÀ SẢN XUẤT MÀN, RÈM, MÀN H, GA TRẢI GIƯỜNG, KHĂN TRẢI
GIƯỜNG TẮM PHỦ MÁY MÓC HOẶC BÀN GHẾ (KHÔNG BAO GỒM
CÔNG ĐOẠN NHUỘM VÀ GIẶT TẮY) CÔNG SUẤT 10.000 SẢN
PHẨM/NĂM”

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II – NHƠN
PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

CHỦ CƠ SỞ

TỔNG GIÁM ĐỐC



LARSEN CARLOS HENRIK

ĐỒNG NAI, NĂM 2026

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: THÔNG TIN CHUNG VỀ CƠ SỞ	6
1. Tên chủ cơ sở:	6
2. Tên cơ sở:	6
3. Công suất, công nghệ, sản phẩm sản xuất của cơ sở.....	7
3.1. Công suất hoạt động của cơ sở:.....	7
3.2. Công nghệ sản xuất của cơ sở:	8
3.3. Sản phẩm của cơ sở:	12
4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu (loại phế liệu, mã HS, khối lượng phế liệu dự kiến nhập khẩu), điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của cơ sở:.....	13
5. Các thông tin khác liên quan đến cơ sở.....	18
CHƯƠNG II:	23
1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường	23
1.1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia	23
1.2. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường.....	23
2. Sự phù hợp của cơ sở đối với khả năng chịu tải của môi trường	24
CHƯƠNG III: KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ.....	26
1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải:	26
1.1. Thu gom, thoát nước mưa:	26
1.2. Công trình thu gom nước thải.....	26
2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải.....	36
3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn thông thường.....	41
3.1. Chung loại, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh.....	41
3.2. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường..	41
3.2.1. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt.....	41
3.2.2. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn công nghiệp không nguy hại.....	43
3.3. Công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường.	43
3.3.1. Công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt.....	43
3.3.2. Công trình lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường	43
4. Công trình, biện pháp lưu giữ chất thải nguy hại	43
4.1. Chung loại, khối lượng chất thải nguy hại phát sinh.....	43
4.2. Biện pháp lưu giữ chất thải nguy hại.....	44
4.3. Công trình lưu giữ chất thải nguy hại.....	45
5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung.....	46

6. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:.....	46
7. Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác (nếu có): Không có.....	58
8. Các nội dung thay đổi so với Giấy phép môi trường đã cấp:.....	59
CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG.....	61
1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải:	61
2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải:	62
3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung:.....	64
4. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại (nếu có): Cơ sở không thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại.	65
5. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất (nếu có): Trong quá trình hoạt động sản xuất, cơ sở không sử dụng phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất.	65
6. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở đối với quản lý chất thải:	65
CHƯƠNG V: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ.....	67
1. Thông tin chung về tình hình thực hiện công tác bảo vệ môi trường:	67
2. Kết quả hoạt động của công trình xử lý nước thải:	67
3. Tình hình phát sinh, xử lý chất thải:.....	68
5. Kết quả kiểm tra, thanh tra về bảo vệ môi trường đối với cơ sở:.....	68
CHƯƠNG VI: KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ	70
1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải:	70
1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm	70
1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	70
2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật	71
2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ:	71
2.2. Chương trình quan trắc tự động, liên tục khí thải:	72
2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo đề xuất của chủ cơ sở.....	72
3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hằng năm	72
CHƯƠNG VII: CAM KẾT CỦA CHỦ CƠ SỞ	74

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

BVMT	:	Bảo vệ môi trường
CTNH	:	Chất thải nguy hại
CTR	:	Chất thải rắn
CTRSH	:	Chất thải rắn sinh hoạt
CTR TT	:	Chất thải rắn thông thường
ĐTM	:	Đánh giá tác động môi trường
HTXLNT	:	Hệ thống xử lý nước thải
KCN	:	Khu công nghiệp
PCCC	:	Phòng cháy chữa cháy
QCVN	:	Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	:	Ủy ban nhân dân
XLNT	:	Xử lý nước thải

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Diện tích các hạng mục công trình hiện hữu của nhà máy	16
Bảng 1.2. Diện tích các hạng mục công trình của nhà máy sau khi xây dựng lại ..	17
Bảng 1.3. Danh mục sản phẩm và công suất sản phẩm xuất bán ra thị trường	7
Bảng 1.4. Danh mục nguyên liệu cho sản xuất	14
Bảng 1.5. Tổng hợp nhu cầu sử dụng nước lớn nhất của cơ sở	15
Bảng 1.6. Thông tin về hoạt động của cơ sở	18
Bảng 3.1. Thông số kỹ thuật của hệ thống xử lý nước thải	34
Bảng 3.2. Khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh	41
Bảng 3.3. Khối lượng chất thải nguy hại sinh	44
Bảng 3.4. Kế hoạch kiểm tra, giám sát tại các khu vực có khả năng xảy ra sự cố .	54
Bảng 3.5. Bảng nhân lực ứng phó sự cố hóa chất	57
Bảng 3.6. Phân công nhiệm vụ ứng phó sự cố	57
Bảng 3.8. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm	70
Bảng 3.9. Vị trí lấy mẫu	70
Bảng 3.10. Kế hoạch đo đạc, lấy và phân tích mẫu chất thải của từng công trình .	71

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Quy trình sản xuất các sản phẩm gỗ.....	8
Hình 1.2. Quy trình sản xuất ghế bành, ghế Sofa	11
Hình 1.3. Quy trình sản xuất các sản phẩm may và gồi, nệm.....	12
Hình 1.4. Hình ảnh về các loại sản phẩm.....	13
Hình 1.5. Sơ đồ hệ thống xử lý bụi và hơi dung môi từ quá trình sơn	38
Hình 3.1. Sơ đồ thoát nước mưa của Công ty	26
Hình 3.2. Sơ đồ cấu tạo bể tự hoại	28
Hình 3.3. Quy trình xử lý nước thải	29
Hình 3.4. Quy trình xử lý bụi gỗ công suất 15.000 m ³ /h	37
Hình 3.5. Sơ đồ tổ chức điều hành, chỉ huy ứng phó sự cố	57

CHƯƠNG I: THÔNG TIN CHUNG VỀ CƠ SỞ

1. Tên chủ cơ sở:

- Chủ cơ sở: Công ty TNHH Wooden Stories.
- Địa chỉ văn phòng: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Người đại diện theo pháp luật của chủ cơ sở: Ông LARSEN CARLOS HENRIK.
- Chức vụ: Tổng Giám đốc;
- Công ty TNHH Wooden Stories được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603207401 đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 09/09/2019.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 ngày 20/08/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2019 do Ban quản lý các KCN Đồng Nai (nay là Ban quản lý các Khu kinh tế, Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai) cấp.

2. Tên cơ sở:

“Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm); sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm”.

- Địa điểm cơ sở: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các thủ tục môi trường đã được cấp, cụ thể như sau:

+ Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 179/GXN-KCNĐN ngày 13/12/2019 do Ban Quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai cấp.

+ Quyết định số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/7/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cơ sở “Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ

và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm) với tổng diện tích kho, bãi, nhà xưởng 13.976 m²; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm” tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô của cơ sở theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công: Dự án có tiêu chí như dự án nhóm B (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công).

- Yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường: Không có.

- Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác.

Đây là cơ sở đang trong quá trình hoạt động theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/7/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.

3. Công suất, công nghệ, sản phẩm sản xuất của cơ sở

3.1. Công suất hoạt động của cơ sở:

Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm); sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm.

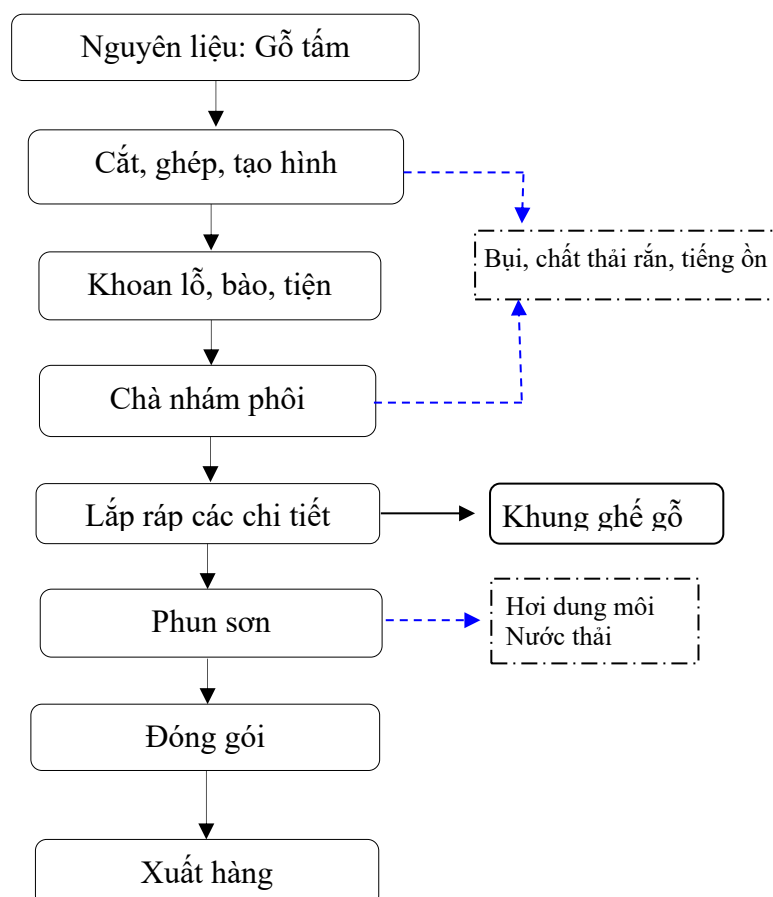
Bảng 1.1. Danh mục sản phẩm và công suất sản phẩm xuất bán ra thị trường

STT	Tên sản phẩm	Công suất (Sản phẩm/năm)	
		Thực tế đang sản xuất	Tối đa xin cấp phép
1	Sofa và ghế bành bằng gỗ	85.000	100.000
2	Sản xuất đồ nội thất, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và các vật liệu khác	92.000	100.000
3	Sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa, chăn, chân lông vịt, đệm ghế, gối và túi ngủ	1.630.000	2.000.000
4	Sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế	850.000	2.000.000
5	Sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường, tấm phủ máy móc và bàn ghế	2.000	10.000
Tổng cộng		2.659.000	4.210.000

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

3.2. Công nghệ sản xuất của cơ sở:

(1) Quy trình sản xuất các sản phẩm gỗ, đồ gỗ nội ngoại thất



Hình 1.1. Quy trình sản xuất các sản phẩm gỗ

Nguyên liệu gỗ được đưa vào công đoạn sơ chế cắt xẻ định hình theo hình dáng và

kích cỡ thành từng tấm gỗ, từng thanh gỗ,... tùy theo yêu cầu của sản phẩm.



❖ **Cắt, tạo hình, ghép gỗ**

Tiếp theo tấm gỗ, từng thanh gỗ sẽ qua công tạo hình bằng các máy cưa, cắt, khoan, uốn tạo hình,... để tạo hình và ghép gỗ. Tại các máy cắt được bố trí các chụp hút bụi gỗ phát sinh trong quá trình cắt, các chụp hút này thu gom bụi về đường ống thu gom bụi tập trung của nhà máy, sau đó đưa về hệ thống xử lý bụi trước khi thải ra môi trường. Các hệ thống chụp hút bụi được lắp đặt đồng bộ cùng với máy cắt.

❖ **Khoan lỗ, bào, tiện**

Sau khi qua công đoạn sơ chế các bộ phận của sản phẩm được chuyển qua công đoạn khoan, bào, tiện để tạo gờ và rãnh theo yêu cầu của sản phẩm.

❖ **Chà nhám phơi**

Các bộ phận của sản phẩm được tạo hình hoàn chỉnh được chuyển qua công đoạn chà nhám. Chi tiết được chà nhám để đạt được độ nhẵn theo yêu cầu Công đoạn chà nhám được thực hiện bằng máy chà nhám tự động và thủ công. Các chi tiết chà nhám để tạo độ chuẩn, độ láng và hoa văn cho sản phẩm. Trên máy chà nhám có bố trí chụp hút

để chụp hút bụi phát sinh từ quá trình chà nhám đưa về hệ thống xử lý bụi của nhà máy.

❖ Lắp ráp

Các mẫu sau khi chà nhám sẽ chuyển tới khu vực lắp ráp, tại đây các sản phẩm được định hình hoàn chỉnh theo yêu cầu của khách hàng. Tại công đoạn lắp ráp, các chi tiết của sản phẩm được lắp ráp lại với nhau định hình nên sản phẩm. Trong quá trình lắp ráp các chi tiết được cố định bằng đinh vít giữa các lỗ khoan đã khoan sẵn và sử dụng máy bắn đinh vít để cố định các chi tiết, keo để dán các chi tiết. Ngoài ra, các loại giấy dán trang trí, Decal, các linh kiện bằng nhựa, kim loại nhà máy nhập về như: Chân bàn, chân tủ, các linh kiện bằng nhựa, sẽ được đưa vào lắp ráp tại công đoạn này.

❖ Phun sơn

Sau khi các chi tiết, sản phẩm sau khi qua công đoạn lắp ráp hoàn thiện sẽ được chuyển sang khu vực sơn. Được đặt lên kệ sơn để tiến hành sơn, tùy theo yêu cầu của khách hàng các sản phẩm được sơn theo đúng quy cách, tại khu vực sơn sẽ phát sinh hơi dung môi và nước thải. Công đoạn này được thực hiện trong buồng kín.

Quy trình sơn được thực hiện qua các bước sau:

Tất cả các công đoạn phun sơn được thực hiện trong buồng phun sơn có lắp đặt hệ thống màng nước chảy tràn và hệ thống thu gom hơi dung môi từ quá trình sơn để xử lý trước khi xả ra môi trường. Trong quá trình sơn, sơn thừa được hấp thụ và lắng xuống bể nước. Định kỳ 1 đến 2 tuần thay nước và thu gom cặn sơn 1 lần, tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng. Nước thải từ quá trình sơn được Công ty thu gom và chuyển giao theo chất thải nguy hại.

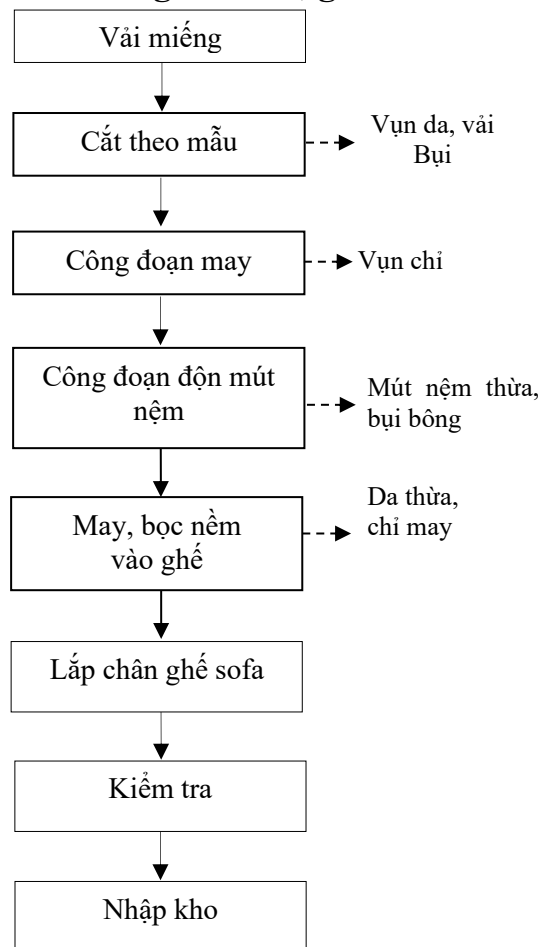
❖ Đóng gói, xuất hàng

Sản phẩm sẽ được kiểm tra chất lượng đầu ra xem có đạt với yêu cầu của nhà sản xuất. Công đoạn cuối cùng của quá trình sản xuất là đóng gói sản phẩm và nhập kho thành phẩm.

* Đối với các khung ghế gỗ bán thành phẩm sẽ được đưa qua công đoạn lắp ráp nệm để sản xuất các sản phẩm ghế sofa.

Đối với mỗi loại sản phẩm khi kiểm tra nhằm phân loại sản phẩm theo từng loại giá thành khác nhau.

(2) Quy trình sản xuất ghế bành, ghế Sofa



Hình 1.2. Quy trình sản xuất ghế bành, ghế Sofa

Thuyết minh quy trình:

Khung ghế thành phần sẽ được đưa qua công đoạn kiểm tra, đo theo hình dạng và kích thước ghế.

Nguyên liệu mền nút, vải da sau khi có số liệu kích thước được đo sẽ tiến hành cắt theo kích thước, sau đó may tấm đệm nút cho ghế, đệm nút sau khi may xong sẽ được đưa qua công đoạn lắp đệm vào ghế bành, ghế Sofa.

Ghế sau khi lắp đệm sẽ đưa qua công đoạn lắp chân ghế sofa và đưa qua đánh bóng da bọc ghế, tại công đoạn này có phát sinh hơi dung môi từ công đoạn đánh bóng.

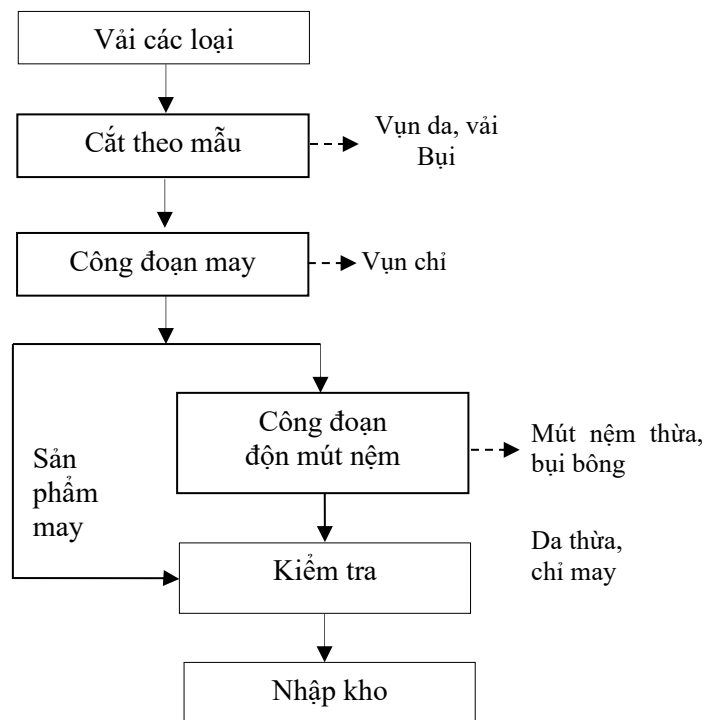
Sau khi hoàn tất các công đoạn, tấm vải da bọc ghế sẽ được đưa qua ráp vào khung ghế và tiếp tục đưa qua lắp ráp chân ghế để tạo ra sản phẩm hoàn thiện.

Sản phẩm sẽ được đưa qua công đoạn kiểm tra hoàn thiện để kiểm tra về màu sắc, kích thước, độ bền của ghế,... trước khi đưa qua công đoạn đóng gói thành phẩm để giao cho khách hàng.

* Đối với mỗi loại sản phẩm khi kiểm tra nhằm phân loại sản phẩm theo từng loại

giá thành khác nhau.

(3) Quy trình sản xuất các sản phẩm may (áo gối, áo ghế, màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường, tấm phủ máy móc và bàn ghế,...) và gối, nệm



Hình 1.3. Quy trình sản xuất các sản phẩm may và gối, nệm

Thuyết minh quy trình:

Nguyên liệu đầu vào: mút nệm, vải các loại,...

Sau khi đo vẽ theo kích thước, phần nguyên liệu sẽ được đưa qua công đoạn cắt và may để tạo ra các sản phẩm.

Đối với các loại gối, nệm, nệm lót sau khi qua công đoạn cắt sẽ được đưa qua công đoạn độn nút nệm, gối để tạo ra các sản phẩm hoàn thiện.

Các sản phẩm hoàn chỉnh sẽ được đưa qua khâu kiểm tra để kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi đóng gói và xuất thành phẩm cho khách hàng.

3.3. Sản phẩm của cơ sở:

Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm); sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản

phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, mảnh, ga trải giường, khăn trải giường tắm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm.



Hình 1.4. Hình ảnh về các loại sản phẩm

4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu (loại phế liệu, mã HS, khối lượng phế liệu dự kiến nhập khẩu), điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của cơ sở:

(1) Nhu cầu nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu sử dụng của cơ sở

Nhu cầu nguyên, nhiên vật liệu đầu vào phục vụ cho quá trình hoạt động sản xuất của cơ sở cụ thể như sau:

Bảng 1.2. Danh mục nguyên liệu cho sản xuất

STT	Tên nguyên, nhiên, vật liệu	Đơn vị tính	Số lượng		Nguồn cung cấp
			Thực tế	Tối đa	
1	Gỗ miếng	m ³	379	600	Trong nước
2	Vải lót, vải bọc ghế	m	43.070	68.193	Trong nước
3	Mút	m ³	15.974	25.291	Trong nước
4	Bông/Lông vũ	Tân	21.388	33.864	Nhập khẩu/ Trong nước
5	Dây cao su	m	78.696	124.600	Trong nước
6	Vải/da	m	96.749	153.183	Nhập khẩu
7	Chân ghế	Bộ	6.316	10.000	Tự sản xuất
8	Đinh, vít	Kg	4.134	6.546	Trong nước
9	Sơn; Dung môi pha sơn (Ethanol)	Kg	5.644	8.936	Trong nước
10	Phụ kiện các loại (bánh xe, bát các loại, bản lề, tay vịn, chốt gỗ, nút, song tròn)	Kg	1.895	3.000	Trong nước

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

(2) Nhu cầu sử dụng điện phục vụ hoạt động sản xuất của cơ sở

- Nguồn cung cấp điện:

*** Nguồn cung cấp điện:**

Nguồn cung cấp điện chính là điện lưới quốc gia qua trạm biến áp 22 Kv công suất 50MVA.

*** Nhu cầu tiêu thụ điện:**

Nhu cầu tiêu thụ điện phục vụ cho nhà máy khoảng 563.160 kWh/tháng. Nhu cầu tiêu thụ điện phục vụ cho cơ sở chủ yếu cung cấp cho dây chuyền sản xuất, chiếu sáng và sinh hoạt.

(3) Nhu cầu sử dụng nước phục vụ hoạt động sản xuất của cơ sở

*** Nguồn cung cấp nước:**

Nguồn cung cấp nước cho cơ sở được lấy từ nguồn nước thủy cục do Công ty TNHH MTV Xây Dựng Cấp Nước Đồng Nai cung cấp thông qua đơn vị hạ tầng KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú.

Lượng nước sử dụng cho cơ sở chủ yếu để cung cấp cho sinh hoạt công nhân, vệ sinh nhà xưởng, tưới cây xanh, thảm cỏ, tưới đường, PCCC.

*** Nhu cầu sử dụng nước:**

Nhu cầu sử dụng nước của Công ty bao gồm: nước sinh hoạt của công nhân viên, nước dùng để tưới cây, nước sử dụng cho buồng sơn, phòng cháy chữa cháy dự báo tổng nước sử dụng cho hoạt động của cơ sở ước tính cụ thể như sau:

- **Nước cấp cho mục đích sinh hoạt** gồm nước cấp cho nhu cầu vệ sinh cá nhân: Theo QCVN 01:2019/BXD thì lượng cấp nước sinh hoạt đối với đô thị 80 lít/người/ngày đến 100 lít/người/ngày, cơ sở chọn 80 lít/người/ngày. Cơ sở sử dụng 500 lao động làm việc 1 ca/ngày.

$$Q_{sh} = 80 \text{ lít/người/ca} \times 500 \text{ người} = 40 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

- **Nước cấp cho HTXL khí thải dây chuyền sơn:** khoảng 6 m³/ngày.

- **Nước phục vụ tưới cây:** Diện tích đất quy hoạch cho cây xanh trong khuôn viên cơ sở thiết kế là 4.190 m². Chỉ tiêu cấp nước cho hoạt động tưới tiêu của cơ sở cho một lần tưới là 4 lít/m²/ngày.

$$Q_t = 4 \text{ lít/m}^2 \times 4.190 \text{ m}^2 = 8,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

- Tính toán lượng nước dự trữ cần thiết dự phòng cho công tác chữa cháy (hoặc diễn tập PCCC) cần thiết theo TCVN 2262: 1995 – Phòng cháy chữa cháy nhà và công trình – yêu cầu kỹ thuật, định mức nước chữa cháy bằng 20 lít/s/đám cháy; lượng nước cần dự trữ chữa cháy trong 1 giờ liên tục: 2 đám cháy $\times$ 20 lít/s $\times$ 3,6 $\times$ 1 giờ = 72 m³ (trong đó: giả thiết số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy; lưu lượng nước tính toán cho mỗi đám cháy lấy bằng 20 lít/s).

Lượng nước dự phòng cho công tác phòng cháy chữa cháy được chứa trong bể chứa nước có thể tích 785 m³.

Tổng lượng nước cấp cho cơ sở không kể nước PCCC (Công ty đặt suất ăn công nghiệp bên ngoài nên không phát sinh nước thải từ quá trình chế biến thực phẩm ở nhà ăn):

Bảng 1.3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng nước lớn nhất của cơ sở

STT	Hạng mục	Nhu cầu	Số lượng	Đơn vị tính	Lượng nước sử dụng
1	Nước cấp cho sinh hoạt	80 lít/người/ngày	500	m ³ /ngày.đêm	40
2	Nước cấp cho HTXL bụi sơn	6 m ³ /ngày	-	m ³ /ngày.đêm	6
3	Nước tưới cây, tưới đường	4 lít/m ²	4.190	m ³ /ngày.đêm	8,4
Tổng cộng lượng nước sử dụng				m³/ngày.đêm	54,4

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

5. Đối với cơ sở có sử dụng phế liệu nhập khẩu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất phải nêu rõ: điều kiện kho, bãi lưu giữ phế liệu nhập khẩu; hệ thống thiết bị tái chế; phương án xử lý tạp chất; phương án tái xuất phế liệu: Không có.

6. Các công trình, hạng mục công trình có phát sinh chất thải và công trình

Toàn bộ cơ sở của Công ty TNHH Wooden Stories được thực hiện trên khu đất với tổng diện tích là 20.952 m² của Công ty theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 172556 cấp ngày 08/5/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp.

Các hạng mục công trình hiện theo hiện trạng thực tế tại nhà máy.

Bảng 1.4. Diện tích các hạng mục công trình hiện hữu của nhà máy

Stt	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích mặt sàn xây dựng (m ²)	tỷ lệ	Tình trạng
I	Công trình chính	10.988	17.976	52,44	
1	Nhà xưởng 01	4.288	4.576	20,47	Hiện hữu đã xuống cấp
2	Nhà xưởng 02	4.000	8.000	19,09	Đang xây dựng một phần theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã phê duyệt.
3	Kho 50m×54m	2.700	5.400	12,89	Hiện hữu hiện trạng công trình còn tốt.
II	Công trình phụ trợ	872,88	1.713	4,17	
4	Nhà nghỉ giữa ca công nhân	420	1.260	2,00	Hiện hữu
5	Nhà xe	90	90	0,43	Hiện hữu đã xuống cấp
6	Nhà bảo vệ 1	21	21	0,10	Hiện hữu
7	Nhà bảo vệ 2	21	21	0,10	Hiện hữu đã xuống cấp
8	Trạm bơm + Bể nước ngầm PCCC 785m ² (32m×7,5m)	240,24	240,24	1,15	Hiện hữu
9	Trạm điện	80,64	80,64	0,38	Hiện hữu
III	Công trình môi trường	164	164	0,78	
10	Bể xử lý nước thải	100	100	0,48	Hiện hữu
11	Khu lưu chứa chất thải công nghiệp	32	32	0,15	Hiện hữu

12	Khu lưu chứa chất thải nguy hại	32	32	0,15	Hiện hữu
VI	Diện tích cây xanh	4.190,40	-	20,00	
V	Diện tích đường nội bộ	4.736,72	-	22,61	
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		20.952	20.952		

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

Ghi chú:

Do hiện tại nhà máy đã xây dựng và đi vào hoạt động từ năm 2014 đến nay, một số công trình xây dựng đã xuống cấp, bố trí các hạng mục công trình chưa được tối ưu dẫn đến chưa nhận được nhiều đánh giá tích cực từ các khách hàng mặc dù chất lượng sản phẩm vẫn đảm bảo đáp ứng với yêu cầu thị trường hiện nay, do đó để đảm bảo hoạt động lâu dài của nhà máy và xây dựng lại bộ mặt thương hiệu cho sản phẩm, Công ty xin xây dựng lại nhà xưởng sản 02 đã xuống cấp cũng như xây dựng lại thêm một số hạng mục công trình phụ trợ phục vụ hoạt động của nhà máy. Cơ cấu sử dụng đất của nhà máy sau khi cơ cấu lại các hạng mục công trình cụ thể:

Bảng 1.5. Diện tích các hạng mục công trình của nhà máy xin cải tạo

Stt	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích mặt sàn xây dựng (m ²)	tỷ lệ	Tình trạng
I	Công trình chính	10.700	21.400	51,07	
1	Nhà xưởng 01	4.000	8.000	19,09	Tháo dỡ xây dựng lại, tăng diện tích sàn.
2	Nhà xưởng 02	4.000	8.000	19,09	Giữ nguyên hiện trạng sau khi xây dựng xong
3	Kho 50m×54m	2.700	5.400	12,89	Giữ nguyên hiện trạng.
II	Công trình phụ trợ	1.011,54	2.048	4,83	
4	Nhà trực ca sản xuất	420	1.260	2,00	Giữ nguyên hiện trạng.
5	Nhà bảo vệ 1	21	21	0,10	Giữ nguyên hiện trạng.
6	Nhà bảo vệ 2	-	-	-	Tháo dỡ
7	Trạm bơm + Bể nước ngầm PCCC 785m ² (32m×7,5m)	240,24	240,24	1,15	Giữ nguyên hiện trạng.
8	Nhà xe	180	360	0,86	Tháo dỡ xây dựng mới
9	Nhà khí nén	45	45	0,21	Xây dựng mới
10	Nhà bảo trì	35,1	35,1	0,17	Xây dựng mới
11	Nhà vệ sinh 1	35,1	35,1	0,17	Xây dựng mới

12	Nhà vệ sinh 2	35,1	35,1	0,17	Xây dựng mới
III	Công trình môi trường	257,5	257,5	1,23	
13	Hệ thống xử lý nước thải	100	100	0,48	Hiện hữu
14	Hệ thống xử lý bụi và nhà chứa bụi	45	45	0,21	Xây mới
15	Nhà chứa củi	45	45	0,21	Xây mới
16	Khu lưu chứa chất thải công nghiệp	47,5	47,5	0,23	Xây mới
17	Khu lưu chứa chất thải nguy hại	20	20	0,10	Xây mới
VI	Diện tích cây xanh	4.190,40	-	20,00	
V	Diện tích đường nội bộ	4.792,56	-	22,87	
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		20.952	23.689		

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

Ghi chú:

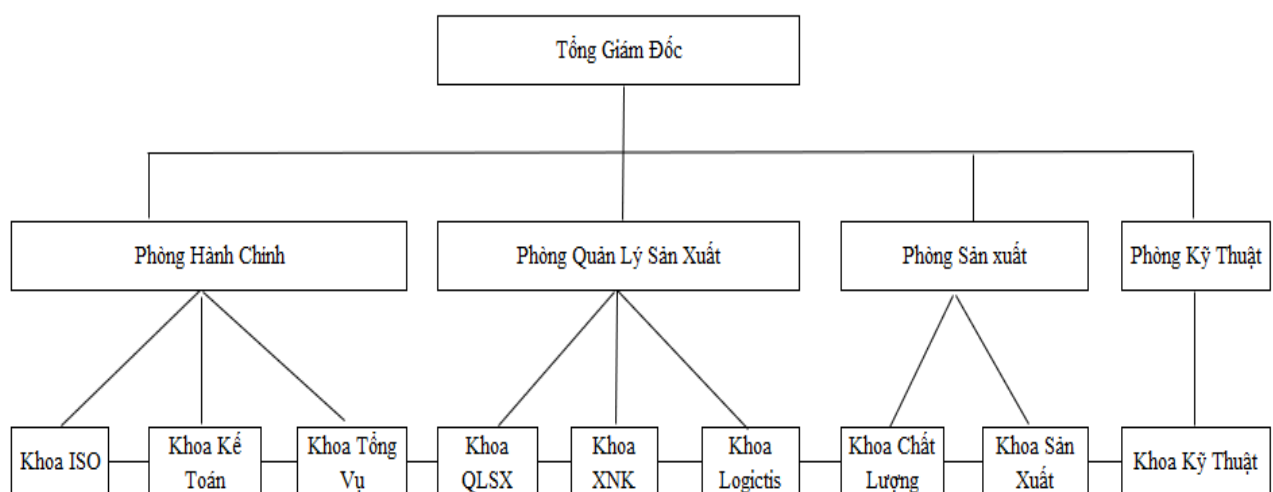
Các hạng mục công trình xin cải tạo, tháo dỡ và xây dựng mới đã được công ty cập nhật trong hồ sơ xin quy hoạch tổng mặt bằng, Công ty chỉ triển khai thi công xây dựng sau khi có Giấy phép môi trường, Giấy phép xây dựng và các hồ sơ liên quan khác.

7. Các thông tin khác liên quan đến cơ sở

7.1. Tổ chức quản lý và thực hiện cơ sở

Nhà máy sản xuất các sản phẩm đồ gỗ do Công ty TNHH Wooden Stories làm chủ đầu tư được thực hiện tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

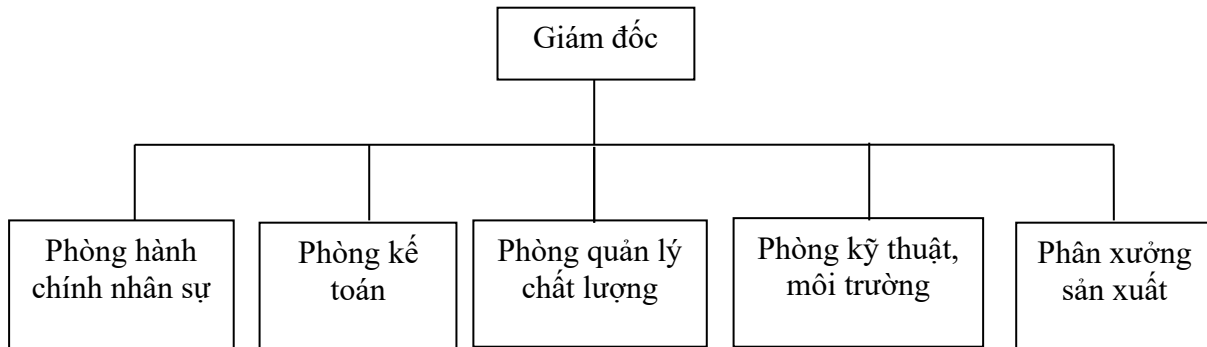
Sơ đồ tổ chức quản lý của Công ty:



Bảng 1.6. Thông tin về hoạt động của cơ sở

-	Thông tin hoạt động
Số lao động	500
Số ca làm việc	1 ca/ngày (ca 8giờ)
Số ngày làm việc	6 ngày/tuần

Sơ đồ tổ chức quản lý của Công ty:



Hoạt động kinh doanh của Công ty theo luật kinh tế hiện hành và đề nghị được hưởng ưu đãi theo luật khuyến khích đầu tư. Công ty TNHH Wooden Stories là đơn vị kinh tế độc lập, chủ động hoàn toàn về mặt tài chính, thực hiện ký kết hợp đồng với các đơn vị có chức năng, có tư cách pháp nhân theo đúng quy định của Nhà nước.

Tổ chức quản lý và thực hiện cơ sở: chủ cơ sở trực tiếp quản lý và thực hiện cơ sở. Cơ sở sẽ bố trí nhân sự cho công tác bảo vệ môi trường. Cụ thể như sau:

+ Chịu trách nhiệm chính: Giám đốc (01 người)

Chịu trách nhiệm về vận hành và quản lý công tác thực hiện bảo vệ môi trường: 01 người có trình độ Cao đẳng chuyên ngành môi trường trở lên.

Lao động làm việc trong cơ sở được lựa chọn chủ yếu là lực lượng lao động phổ thông người địa phương. Thu nhập của người lao động được trả theo hình thức lương tháng. Công ty luôn tuân thủ các chế độ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động theo đúng quy định của Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

7.2. Tiến độ thực hiện cơ sở

Tiến độ thực hiện cơ sở:

- Tháng 08-10/2025: Hoàn thành các thủ tục pháp lý cho cơ sở;
- Tháng 11/2025-6/2026: Xây dựng, cải lại nhà xưởng và các hạng mục công trình phụ trợ.
- Tháng 7/2026-02/2027: Vận hành thử nghiệm.
- Tháng 03/2027: Cơ sở chính thức đi vào hoạt động.

7.3. Các cơ sở pháp lý của nhà máy

STT	Thủ tục pháp lý đã được cấp
Thủ tục môi trường	
1	Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 179/GXN-KCNĐN ngày 13/12/2019 do Ban Quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai cấp.
2	Quyết định số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/7/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
Thủ tục đăng ký kinh doanh	
1	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603207401 đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 09/09/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
2	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 chứng nhận lần đầu ngày 08/04/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ tám ngày 20/08/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2019 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
Các thủ pháp lý khác của nhà máy: xây dựng, PCCC, Hợp đồng thuê đất, xử lý nước thải,...	
1	Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTD/SGD/19 ngày 15/8/2019 giữa Công ty TNHH Wooden Stories và Công ty cổ phần địa ốc Thảo Điền.
2	Hợp đồng xử lý nước thải số 642/HĐXLNT/19 ngày 03/12/2019.
3	Văn bản nghiệm thu PCCC số 30/PC07-PC ngày 14/1/2020 Phòng cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai cấp.
4	Giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC số 518/TD-PCCC ngày 14/11/2019 do Phòng cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai cấp.

7.4. Máy móc, thiết bị chính phục vụ sản xuất

Các loại máy móc, trang thiết bị chính phục vụ hoạt động sản xuất của Nhà máy được trình bày chi tiết trong bảng sau:

STT	Tên tài sản	ĐVT	Số lượng	Năm sản xuất	Nước sản xuất	Tình trạng thiết bị
1	Máy cưa cắt gỗ cho sản xuất	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
1	Máy phay gỗ đứng cho sản xuất	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
2	Máy may 1 kim hiệu	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
3	Máy cắt CNC	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
4	Nhập máy dán cánh gỗ	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
5	Xe nâng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
6	Máy líp sô lười dưới	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
7	Máy đánh mộng âm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
8	Máy may 1 kim hiệu	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
9	Máy chà nhám thùng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
10	Máy tiện gỗ 3HP-VN	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%

11	Máy cưa bàn trượt (Mới)	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
12	Máy khoan giàn (cũ 85%)	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
13	Máy may 1 kim có cơ cấu đẩy đồng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
14	Máy may 1 kim	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
15	Máy 1 kim (02 cái)	Cái	2	2015	Trung Quốc	Mới 80%
16	Máy sấy khí	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
17	Máy nén khí trực vít	bộ	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
18	Máy bào cuộn	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
19	Máy 1 kim hiệu Juki Lu - 1508NH	Bộ	2	2015	Trung Quốc	Mới 80%
20	Máy đánh mộng âm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
21	Máy đánh rô tơ đứng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
22	Bồn sơn 2 màng nước	Bồn	10	2015	Trung Quốc	Mới 80%
23	Hệ thống máy nén khí, máy sấy khí	Hệ	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
24	Máy cưa cắt ngang	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
25	Máy cưa rong Ripsaw	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
26	Máy ghép gỗ	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
27	Máy khoan nằm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
28	Máy cưa lọng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
29	Máy chà nhám chổi Trục đứng DTL-20D	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
30	Máy bào 2 mặt	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
31	Máy cưa bàn trượt	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
32	Máy líp số	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
33	Máy tubi 2 trục	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
34	Máy phay mộng OVAL âm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
35	Máy tiện gỗ WOODMASTER 1450MM	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
36	Máy cắt tinh	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
37	Máy líp số	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
38	Máy cưa đu đa năng	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
39	Máy phay router đứng dùng hơi	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
40	Máy rong Lipsaw	CÁI	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
41	Máy nén khí trực vít	Bộ	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%

42	Máy chà nhám thùng 2 trục tải nặng 700mm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
43	Máy phay mòng Oval dương	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
44	Máy tiện gỗ 1450mm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
45	Máy tiện gỗ 1980mm	Cái	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
46	Máy sấy khí Zin Hua 125HP Đài Loan	Máy	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
47	Máy tạo lỗ trên da	Bộ	1	2015	Trung Quốc	Mới 80%
48	Máy may một kim hiệu	Cái	1	48	Trung Quốc	Mới 80%

(Nguồn: Công ty TNHH Wooden Stories)

Ghi chú: Hiện tại các máy móc thiết bị vẫn đang hoạt động bình thường do được bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên, liên tục, do đó Công ty không có phương án thay thế hoặc bổ sung thêm máy móc thiết bị.

CHƯƠNG II: SỰ PHÙ HỢP CỦA CƠ SỞ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG

1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường

1.1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia

- Về quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia: Theo Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 08/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cơ sở phù hợp với mục tiêu của quy hoạch: chủ động phòng ngừa, kiểm soát ô nhiễm, phát triển theo hướng kinh tế tuần hoàn. Cơ sở phù hợp với nhiệm vụ về bảo vệ môi trường: tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn, thực hiện biện pháp giảm thiểu phát sinh chất thải.

- Về quy hoạch tỉnh: Theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, nhà máy nằm tại xã Nhơn Trạch phù hợp với mục tiêu của quy hoạch: phù hợp với phương án tổ chức hoạt động kinh tế - xã hội theo vùng kinh tế phía Tây: Biên Hòa – Long Thành – Nhơn Trạch.

1.2. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường

Vị trí nhà máy tại KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai.

- KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép môi trường số 159/GPMT-UBND ngày 16/12/2024 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền, với các ngành nghề thu hút đầu tư như sau:

TT	Ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành kinh tế Việt Nam				
		Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5
1	Sản xuất, chế biến thực phẩm	C	10			
2	Sản xuất đồ uống	C	11	110		
3	Sản xuất sản phẩm thuốc lá	C	12	120	1200	
4	Dệt	C	13			
5	Sản xuất trang phục	C	14			
6	Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan	C	15			
7	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản	C	16			

	xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện					
8	Sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất	C	20			
9	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	C	21			
10	Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic	C	22			
11	Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác	C	23			
12	Sản xuất kim loại	C	24			
13	Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị) <i>(không bao gồm công đoạn xi mạ trừ công ty TNHH Tôn Phương Nam, Công ty TNHH cơ khí mạ Nhơn Trạch, Công ty Cổ phần Thiết bị vệ sinh Caesar Việt Nam)</i>	C	25			
14	Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học	C	26			
15	Sản xuất thiết bị điện	C	27			
16	Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu	C	28			
17	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	C	31	310	3100	
18	Công nghiệp chế biến, chế tạo khác	C	32			
19	Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị	C	33			
20	Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí	D	35			
21	Hoạt động kinh doanh bất động sản	L	68			

Ngành nghề của cơ sở là sản xuất “*Sản xuất các sản phẩm đồ gỗ nội, ngoại thất và đồ dân dụng khác*” phù hợp với ngành nghề thu hút của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú theo giấy phép môi trường số 159/GPMT-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Sự phù hợp của cơ sở đối với khả năng chịu tải của môi trường

- Vị trí thực hiện cơ sở là KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường; KCN có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt yêu cầu.

Hiện tại, 100% doanh nghiệp đang hoạt động đều đầu nối nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, với công suất thiết kế của nhà máy xử lý nước thải tập trung là 4.000 m³/ngày đêm. Nước thải sau xử lý đạt ngưỡng giới hạn cho phép của QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 1. Nước thải sau

xử lý từ Nhà máy xử lý nước thải tập trung chảy vào đường cống bê tông cốt thép D600mm ra cửa xả nước thải số 9, chảy vào hệ thống thoát nước đường Nguyễn Ái Quốc (đường 25C cũ), chảy ra rạch Vũng Gấm và thoát ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Tranh.

Số liệu thống kê trong 04 tháng, từ tháng 04/2023 đến tháng 07/2023 cho thấy, nhu cầu sử dụng nước của các DN trong KCN dao động từ 1.612 – 2.054 m³/ngày đêm, trung bình là 1.877 m³/ngày.đêm, tổng lượng nước thải trung bình của KCN hiện hữu là 743 m³/ngày.đêm, tương đương 40% lượng nước cấp (1.877 m³/ngày đêm). KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú thu hút đầu tư chủ yếu các ngành nghề cơ khí, nhựa, gạch men nên lượng nước cấp đầu vào trong sản xuất bốc hơi ở công đoạn nung, làm mát, giải nhiệt; nước thải được tuần hoàn trong sản xuất (Công ty Cổ phần Sản xuất & Đầu tư Hoàng Gia, Công ty Cổ phần Sản xuất & Đầu tư Royal House); không phát sinh nước thải sản xuất (Công ty Cổ phần thép nhà bè). Ngoài ra, KCN còn có Công ty TNHH Tôn Phương Nam có lượng nước cấp đầu vào lớn (khoảng 237 m³/ngày) nhưng phát sinh nước thải ít (dựa theo đồng hồ đo nước thải của Công ty tự lắp, phát sinh khoảng 93 m³/ngày). Đồng thời, nước cấp còn bị thất thoát từ nước tưới cây trong khuôn viên các doanh nghiệp. Đó là các lý do gây ra sự chênh lệch nước cấp và nước thải trong KCN, tuy nhiên nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN công suất 4.000 m³/ngày đã được xây dựng từ trước và hiện tại vẫn đang duy trì vận hành nhằm sẵn sàng đáp ứng nhu cầu trong trường hợp các doanh nghiệp trong KCN thực hiện nâng công suất trong tương lai.

Do đó, khi Cơ sở đi vào hoạt động ổn định thì Nhà máy XLNT tập trung của KCN vẫn đảm bảo khả năng tiếp nhận nước thải để xử lý đạt Quy chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường.

CHƯƠNG III: KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải:

1.1. Thu gom, thoát nước mưa:

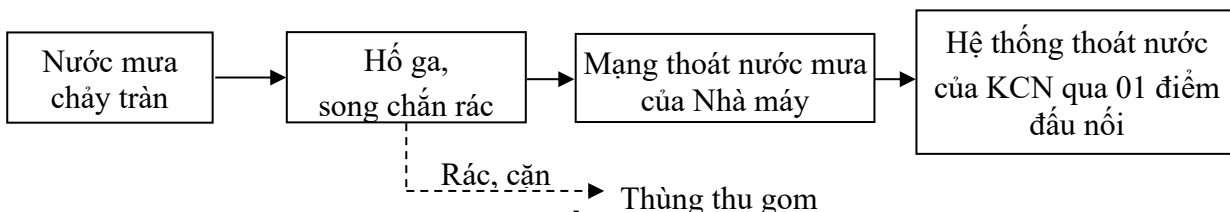
Hệ thống thoát nước mưa được bố trí tách riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải để đảm bảo chất lượng nguồn nước mưa.

Nước mưa chảy tràn trên mái nhà được thu gom theo hệ thống máng xối chảy vào hố ga có đặt song chắn rác. Phần rác thải được giữ lại trên song được thu gom, nạo vét định kỳ. Phần nước theo đường ống dẫn về mương thoát nước mưa được xây dựng bằng bê tông đầu nối vào 01 hố ga thoát nước mưa của KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú.

Công ty có bố trí các công nhân quét dọn, thu gom vệ sinh hằng ngày để hạn chế các chất bẩn có trên mặt bằng của Công ty, nhằm giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước, cũng như tránh trường hợp nước mưa cuốn theo các chất bẩn, rác thải xuống hệ thống thoát nước và tạo môi trường sạch sẽ trong phạm vi khuôn viên của Công ty.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục duy trì biện pháp bảo vệ môi trường đã thực hiện trong thời gian qua nhằm đảm bảo giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình tiêu thoát nước mưa.

Sơ đồ thoát nước mưa của Công ty:



Hình 3.1. Sơ đồ thoát nước mưa của Công ty

Thông tin điểm đầu nối nước mưa, cụ thể:

- Hố ga đầu nối nước mưa: 1 hố ga.
- Tọa độ vị trí đầu nối hố ga số 01 tại đường số 2: X (m) = 1.153.907; Y (m) = 367.782.
- Kích thước mỗi hố ga: 1.100×1.100 mm.

1.2. Công trình thu gom nước thải

a) Nước thải sinh hoạt

Hiện tại Công ty đã xây dựng HTXL nước thải công suất 70 m³/ngày.đêm. Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động vệ sinh cá nhân bao gồm nước từ nhà vệ sinh sẽ

được xử lý bằng bể tự hoại để xử lý cùng với nước thải từ quá trình rửa tay dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của Công ty công suất 70 m³/ngày.đêm để xử lý đạt giới hạn tiếp nhận của KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú.

Bể tự hoại 3 ngăn xử lý là ngăn chứa nước vào, ngăn lắng và ngăn lọc có hai chức năng chính là lắng cặn và phân hủy cặn lắng. Thời gian lưu nước trong bể từ 1- 3 ngày thì có khoảng 90% chất rắn lơ lửng sẽ lắng xuống đáy bể. Cặn được giữ lại trong đáy bể từ 3 - 6 tháng, dưới ảnh hưởng của hệ vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy một phần, một phần tạo ra các chất khí và một phần tạo thành các chất vô cơ hoà tan. Quá trình lên men chủ yếu diễn ra trong giai đoạn đầu là lên men axit, các chất khí tạo ra trong quá trình phân giải CH₄, CO₂, H₂S,... Cặn trong bể tự hoại được lấy ra định kỳ, mỗi lần lấy phải để lại khoảng 20% lượng cặn đã lên men lại trong bể để làm giống men cho bùn cặn tươi mới lắng, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phân hủy cặn. Nước thải được lưu trong bể một thời gian dài để đảm bảo hiệu suất lắng cao rồi mới chuyển qua ngăn lọc và thoát ra ngoài đường ống dẫn. Mỗi bể tự hoại đều có ống thông hơi để giải phóng khí từ quá trình phân hủy.

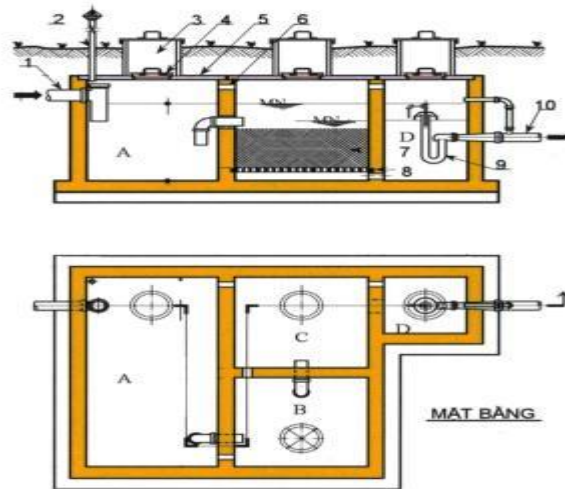
Phần cặn được lưu lại phân huỷ kỵ khí trong bể, phần nước sau xử lý đạt giới hạn tiếp nhận của KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú trước khi đầu nối về hệ thống thu gom, xử lý nước thải của KCN. Ngoài ra, một số biện pháp sau đây sẽ được thực hiện:

Tránh không để rơi vãi xăng dầu, xà phòng,... xuống bể tự hoại. Các chất này làm thay đổi môi trường sống của các vi sinh vật, do đó giảm hiệu quả xử lý của bể tự hoại. Biện pháp này sẽ giúp giảm bớt nồng độ các chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng trong nước thải.

Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp sẽ thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu), đây là một giải pháp đơn giản, dễ quản lý nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao.

Bể tự hoại với 3 ngăn xử lý là ngăn chứa nước vào, ngăn lắng và ngăn lọc. Cặn được giữ lại trong ngăn chứa từ 3 - 6 tháng, dưới ảnh hưởng của hệ vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo ra các chất khí và một phần tạo thành các chất vô cơ hoà tan. Quá trình lên men chủ yếu diễn ra trong giai đoạn đầu là lên men axit, các chất khí tạo ra trong quá trình phân giải CH₄, CO₂, H₂S,... Bùn cặn đã phân hủy trong bể tự hoại được lấy ra định kỳ, mỗi lần lấy phải để lại khoảng 20% lượng cặn đã lên men lại trong bể để làm giống men cho bùn cặn tươi mới lắng, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phân hủy cặn. Nước thải được lưu trong ngăn lắng một thời gian dài để đảm bảo hiệu suất lắng cao rồi mới chuyển qua ngăn lọc và thoát ra ngoài ống dẫn, ra

hồ ga trước khi chảy vào hệ thống thoát nước thải của Công ty. Bể tự hoại đều có ống thông hơi để giải phóng khí từ quá trình phân hủy kỵ khí.



Hình 3.2. Sơ đồ cấu tạo bể tự hoại

- 1 - Ống dẫn nước thải vào bể;
- 2 - Ống thông hơi;
- 3 - Nắp thăm (để hút cặn);
- 4 - Ngăn định lượng xả nước thải.

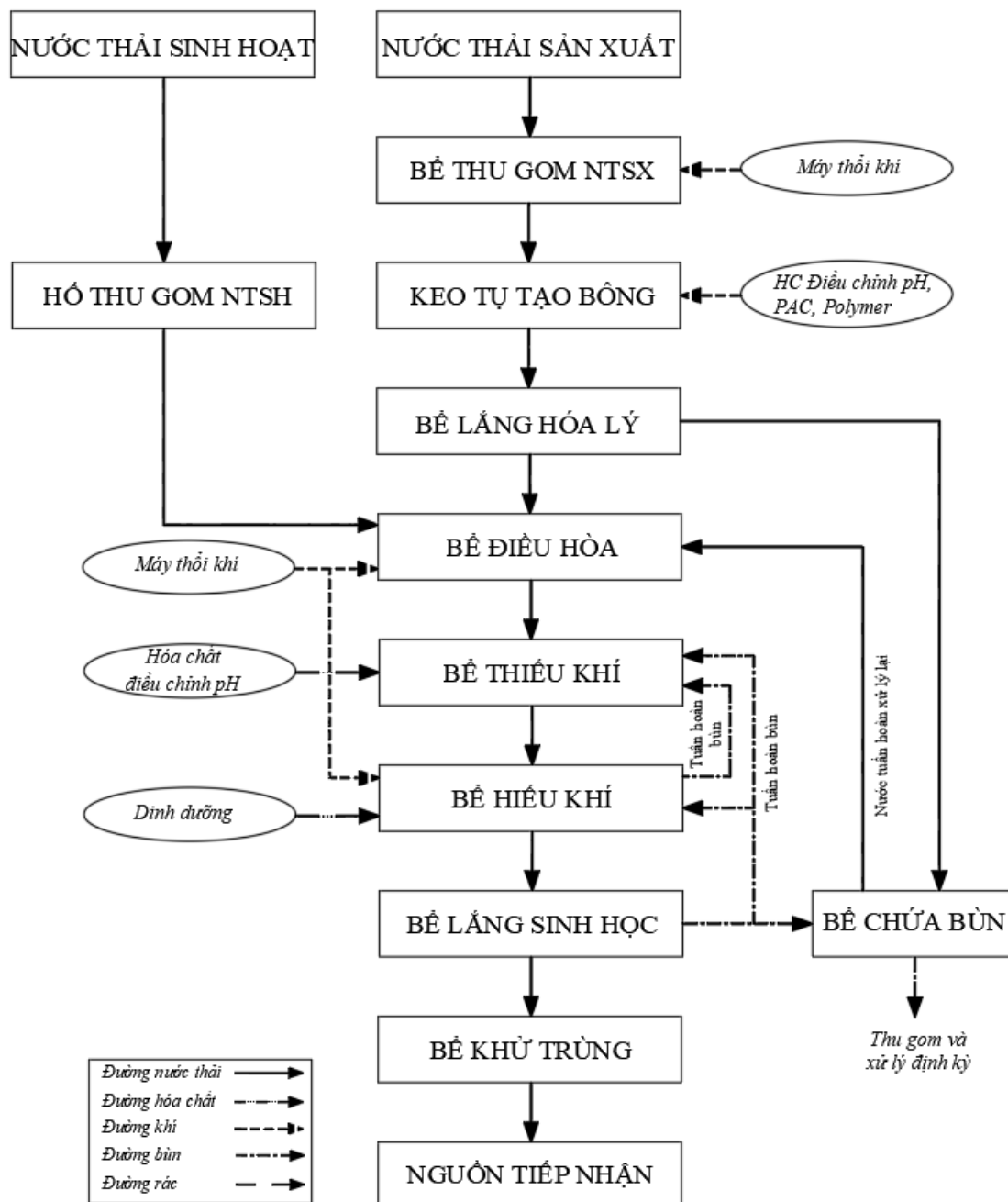
Phần cặn được lưu lại phân hủy kỵ khí trong bể, phần nước thải sau bể tự hoại tiếp tục được thu gom về hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m³/ngày.đêm để xử lý đạt giới hạn đầu nối trước khi đầu nối về HTXL nước thải tập trung của KCN.

b) Nước thải sản xuất:

Trong quá trình sơn Công ty có sử dụng sơn khô và sơn nước, khí thải phát sinh từ công đoạn này được thu gom về các hệ thống xử lý khí thải. Nước thải phát sinh từ quá trình vận hành hệ thống xử lý khí thải chứa các thông số ô nhiễm chính: BOD, COD, TSS, và pH.

Lượng nước thải sản xuất phát sinh khoảng 6 m³/ngày được thu gom về HTXL nước thải công suất 70 m³/ngày.đêm để xử lý chung với nước thải sinh hoạt.

Sơ đồ quy trình hệ thống xử lý nước thải, công suất 70 m³/ngày.đêm:



Hình 3.3. Quy trình xử lý nước thải

❖ Thuyết minh quy trình

Hồ thu gom:

Nước thải từ quá trình sinh hoạt và sản xuất tại nhà máy được thu gom, thông qua đường ống dẫn đến hồ thu gom. Tại đây các loại rác thô, rác có kích thước lớn, cát, cặn bẩn,... sẽ được giữ lại bên trong giỏ tách rác và thu gom định kỳ nhằm hạn chế ảnh hưởng đến các thiết bị cơ khí cũng như tình trạng tắc nghẽn đường ống, gây tiêu hao năng lượng bơm. Nước thải được tập trung tại hồ thu gom, sau đó được bơm sang bể điều hoà.

Bể thu gom NTSX:

Nước thải sản xuất tại nhà máy được thu gom, nước thải được tập trung tại hố thu gom, sau đó được bơm lên cụm phản ứng hóa lý.

Cụm bể phản ứng 01 (Gồm bồn trung hòa + keo tụ + tạo bông):

Bồn trung hoà: Giúp ổn định nồng độ tối ưu pH để ổn định trong quá trình keo tụ tạo bông phía sau.

Bồn keo tụ: Các chất keo tụ thông thường sử dụng trong thực tế là phèn nhôm. Các chất keo tụ sẽ được trộn đều trong bể keo tụ. Nhằm tăng quá trình keo tụ, trong một số trường hợp người ta thêm vào hòa chất trợ keo tụ để quá trình keo tụ diễn ra nhanh hơn, hiệu quả hơn.

Khi chất keo tụ cho vào nước thì dưới tác dụng của cánh khuấy sẽ làm cho hóa chất keo tụ tiếp xúc trực tiếp, hoàn toàn với các hạt keo có trong nước.

Bồn tạo bông: Dưới tác dụng của cánh khuấy nhưng với tốc độ nhỏ hơn thì các bông cặn nhỏ tiến hành liên kết với nhau tạo thành bông cặn lớn hơn.

Bể lắng hóa lý: Dưới tác dụng của trọng lực các hạt bông cặn có kích thước, khối lượng lớn sẽ lắng xuống bể, nước tách cặn sẽ được thu về bể điều hòa.

Bể điều hòa:

Bể điều hòa có nhiệm vụ ổn định lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải để tạo chế độ làm việc ổn định cho các công đoạn phía sau, tránh hiện tượng quá tải trong những giờ cao điểm.

Bể điều hòa được thiết kế với thời gian lưu đủ lớn để cân bằng về lưu lượng và nồng độ các thành phần ô nhiễm có trong nước thải.

Trong bể điều hòa được lắp đặt bơm chìm để phân phối lượng khí thô dưới đáy bể. Khí được cấp vào nhằm hoà trộn đều dòng nước thải ở trong bể, tránh tạo điều kiện phân hủy sinh học kỵ khí phát sinh mùi hôi, tích tụ cặn lắng dưới đáy bể.

Nhiệm vụ của bể điều hòa:

- Lưu trữ nước thải phát sinh vào những giờ cao điểm và phân phối đều cho các bể xử lý phía sau.
- Kiểm soát các dòng nước thải có nồng độ ô nhiễm cao.

- Giúp ổn định độ pH.
- Tránh gây quá tải cho các quá trình xử lý phía sau.
- Đảm bảo tính liên tục cho hệ thống và các công trình tiếp theo hoạt động hiệu quả.
- Tránh hiện tượng lắng cặn ở bể điều hoà, xử lý được phần nào hàm lượng COD, BOD đạt khoảng 20-30%.

Sau quá trình xử lý ở bể điều hoà, nước thải được bơm dẫn về bể thiếu khí để bắt đầu quá trình xử lý sinh học.

Bể thiếu khí:

Tại bể sinh học thiếu khí Anoxic quá trình khử nitrat được xảy ra trong điều kiện thiếu oxy. Hệ vi sinh vật thiếu khí sẽ hấp thụ chất dinh dưỡng và khử Nitrate thành nitơ tự do thoát ra khỏi mặt thoáng của bể. Dòng nước vào bể kết hợp với dòng nước tuần hoàn từ bể hiếu khí và bùn tuần hoàn tạo ra quá trình khử nitrat hiệu quả. Máy khuấy trộn nhằm khuấy trộn nước thải và bùn có trong bể giúp tạo điều kiện thiếu oxy và vi sinh vật tiếp xúc với nước thải một cách tốt nhất.

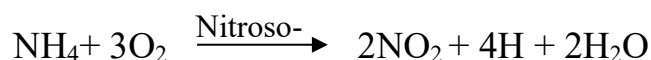
- Thông số quan trọng ảnh hưởng tới hiệu quả khử Nitơ là:
- Thời gian lưu nước của bể thiếu khí.
- Nồng độ vi sinh trong bể.
- Tốc độ tuần hoàn nước và bùn từ bể hiếu khí và bể lắng.
- Nồng độ chất hữu cơ phân hủy sinh học.
- Phần nồng độ chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học.
- Nhiệt độ.

Trong các thông số trên, phần nồng độ chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học đóng vai trò cực kì quan trọng trong việc khử Nitơ. Nghiên cứu cho thấy nước thải cùng một nồng độ hữu cơ có khả năng phân hủy sinh học (bCOD) nhưng khác về thành phần nồng độ chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học (rbCOD). Trường hợp nào có rbCOD càng cao, tốc độ khử Nitơ càng cao.

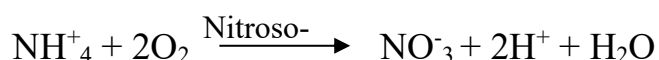
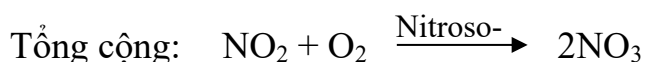
Hai quá trình tham gia vào quá trình khử Nitơ:

Quá trình 1 Nitrate hóa: là quá trình hóa sinh chuyển hóa Nitơ từ dạng Nitơ Amoni

(N–NH⁺) thành dạng Nitrate (N–NO[–]), quá trình này diễn ra theo 2 giai đoạn với các chủng vi sinh hoạt động chuyên biệt, có thể tạm chia thành 2 giai đoạn Nitrite hóa và giai đoạn Nitrate hóa.



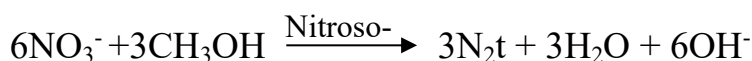
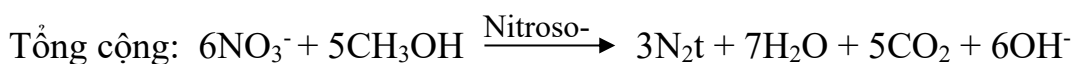
Nitrite tồn tại không bền trong điều kiện giàu oxy dễ dàng bị oxy hóa đẩy Nito đến số oxy hóa tối đa trở thành dạng Nitrate.



Quá trình khử Nitrate trong nước thải: là quá trình sinh hóa khử Nitrate về dạng khí Nito thoát ra khỏi pha lỏng. Quá trình này diễn ra trong điều kiện thiếu khí. Đầu tiên Nitrate bị khử chuyển hóa trở lại thành Nitrite.



Đến đây để tránh nitrite bị oxy hóa trở lại thành Nitrite phản ứng phải diễn ra trong điều kiện thiếu khí để diễn ra quá trình khử Nito, nhận electron trở về dạng tro là N₂ thoát ra khỏi hệ



Dinh dưỡng được châm vào cân bằng tỷ lệ dưỡng chất để thúc đẩy quá trình khử Nito ở bể Anoxic. Ngoài ra hóa chất NaOH được châm vào để ổn định pH nhằm tạo môi trường trung tính cho vi sinh vật hoạt động tốt nhất.

Bể hiếu khí:

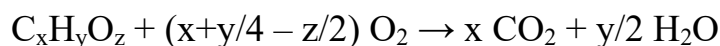
Công trình xử lý sinh học tiếp theo là Bể sinh học hiếu khí Aerotank. Mục đích của bể này là:

Giảm nồng độ các chất hữu cơ thông qua hoạt động của vi sinh tự dưỡng hiếu khí.

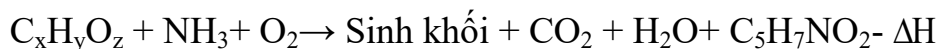
Thực hiện quá trình nitrate hóa nhằm tạo ra lượng nitrate cho hệ thống thiếu khí phía trước thông qua nhóm vi sinh vật Nitrosomonas và Nitrobacter.

Không khí được cấp vào trong bể tạo điều kiện xáo trộn bùn hoạt tính và nước thải. Vi sinh vật sử dụng oxy được cấp vào để tiêu thụ các chất ô nhiễm hữu cơ có trong nước thải. Quá trình phân hủy các hợp chất hữu cơ có trong nước thải thành các hợp chất vô cơ đơn giản như CO₂ và H₂O theo 3 giai đoạn.

- Oxy hóa các chất hữu cơ



- Tổng hợp sinh khối tế bào

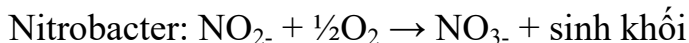
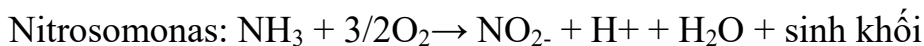


- Tự oxy hóa vật liệu tế bào (phân hủy nội bào)



Theo các giai đoạn trên, vi sinh vật hiếu khí không chỉ oxy hóa các chất hữu cơ trong nước thải tạo thành những hợp chất vô cơ đơn giản mà còn tổng hợp phospho và nitơ nhằm tổng hợp, duy trì tế bào và vận chuyển năng lượng cho quá trình trao đổi chất của chúng.

Đây là giai đoạn mang tính ưu tiên hơn so với giai đoạn nitrate hóa của nhóm vi sinh vật Nitrosomonas và Nitrobacter. Do vậy giai đoạn xử lý các chất hữu cơ sẽ được ưu tiên xảy ra trước bởi nhóm vi sinh vật tự dưỡng. Tuy nhiên lượng chất hữu cơ không phải được xử lý triệt để mà còn một lượng dư cho nhóm vi sinh nitrate hóa sử dụng để chuyển hóa nitrate. Dưới tác dụng của Nitrosomonas và Nitrobacter, quá trình nitrate hóa xảy ra theo các phương trình phản ứng sau đây:



Các vi sinh vật này sẽ phân hủy các chất hữu cơ có trong nước thải và thu năng lượng để chuyển hóa thành tế bào mới, chỉ một phần chất hữu cơ bị oxy hóa hoàn toàn thành CO_2 , H_2O , NO_3^- , SO_4^{2-} , ... Một cách tổng quát, vi sinh vật tồn tại trong hệ thống bùn hoạt tính bao gồm Pseudomonas, Zoogloea, Achromobacter, Flavobacterium, Nocardia, Bdellovibrio, Mycobacterium, và hai loại vi khuẩn nitrate hóa Nitrosomonas và Nitrobacter. Thêm vào đó, nhiều loại vi khuẩn dạng sợi như Sphaerotilus, Beggiatoa, Thiobacillus, Leptothrix, và Geotrichum cũng tồn tại.

 *Quá trình hấp thu các chất dinh dưỡng dạng N, P vào trong bùn*

Một phần Nitơ, Photpho sẽ được giảm thiểu nhờ việc hấp thu vào bùn thải trong quá trình xử lý sinh học. Để tăng hiệu quả xử lý Nitơ ở bể sinh học hiếu khí thì dinh dưỡng được châm bổ sung định kỳ vào bể.

Để giảm triệt để hàm lượng Nitơ còn tồn tại trong dòng nước thải trước khi thải ra ngoài môi trường thì cuối bể sinh học hiếu khí được bố trí hệ thống bơm chìm để tuần hoàn nước và bùn về lại đầu bể sinh học thiếu khí để tiếp tục xử lý.

Sau khi tiến hành quá trình xử lý sinh học, phần lớn các chất hữu cơ có trong nước thải được loại bỏ.

Bể lắng sinh học:

Tách hỗn hợp bùn ra khỏi nước nhờ quá trình lắng trọng lực, phần nước trong được thu bề mặt bằng thiết bị thu nước máng răng cưa về bể khử trùng, phần bùn được lắng xuống đáy bể. Tại đây bùn được đưa về bể chứa bùn theo đường ống bơm bùn tuần hoàn về bể hiếu khí hoặc xả bùn dư về bể chứa bùn.

Quá trình lắng trong bể lắng sinh học đạt hiệu suất cao hay thấp phụ thuộc vào các yếu tố sau đây:

- Lưu lượng nước thải
- Thời gian lắng
- Khối lượng riêng và tải lượng.
- Tải lượng thủy lực
- Sự keo tụ các hạt rắn
- Vận tốc dòng chảy trong bể
- Nhiệt độ của nước thải
- Kích thước bể lắng

Bể khử trùng:

Nước thải sau bể khử trùng đạt giới hạn đầu nổi của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú được đầu nổi tại 01 vị trí đầu nổi trên đường số 2.

Bảng 3.1. Thông số kỹ thuật của hệ thống xử lý nước thải

Thông tin bể	Thông số kỹ thuật
Hồ thu gom	
Chức năng	Tập kết nước thải đầu vào hệ thống
Quy cách	$L \times B \times H = 1,0 \times 1,0 \times 2,0 \text{ m}$
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	2 đơn nguyên
Bể thu gom NTSX	
Chức năng	Tập kết nước thải sản xuất vào hệ thống
Quy cách	$L \times B \times H = 3,9 \times 4,2 \times 2,6 \text{ m}$
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	2 đơn nguyên
Bể lắng hóa lý	
Chức năng	Tách nước và bùn cặn lơ lửng trong nước

Quy cách	LxBxH = 2,2 x 2,0 x 3,8 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	2 đơn nguyên
Bể điều hòa	
Chức năng	Điều hòa lưu lượng và nồng độ nước thải
Quy cách	LxBxH = 4,2 x 4,2 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên
Bể Thiêu khí	
Chức năng	Xử lý Nitơ, Photpho trong nước thải
Quy cách	LxBxH = 3,6 x 2,0 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên
Bể Hiếu khí	
Chức năng	Loại bỏ các chất hữu cơ, chất thải ô nhiễm như: Nitơ, Photpho, H ₂ S nhờ quá trình hoạt động của các vi sinh vật hiếu khí.
Quy cách	LxBxH = 8,4 x 2,0 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên
Bể lắng sinh học	
Chức năng	Tách nước và bùn cặn lơ lửng trong nước
Quy cách	LxBxH = 2,2 x 2,0 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên
Bể khử trùng	
Chức năng	Chứa nước thải sau xử lý trước khi đầu nối vào KCN
Quy cách	LxBxH = 2,2 x 2,0 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên
Bể chứa bùn	
Chức năng	Chứa bùn dư từ cụm bể sinh học
Quy cách	LxBxH = 2,2 x 2,0 x 2,6 m
Vật liệu	BTCT, phụ gia chống thấm
Số lượng	1 đơn nguyên

*** Điểm xả nước thải sau xử lý**

Nước thải sau xử lý được đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú tại 01 điểm trên đường số 2, cụ thể:

- Hồ ga đầu nối nước thải: 1 hồ ga.
- Tọa độ vị trí đầu nối: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.766.
- Kích thước hồ ga: 1.100×1.100 mm.

Vị trí đầu nối nước thải nằm trên tuyến thu gom của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú trên đường số 2. Hồ ga được bố trí bên ngoài hàng rào của nhà máy. Hồ ga đầu nối nước thải có ký hiệu vị trí đầu nối nước thải, có lối đi thuận lợi cho việc kiểm tra, kiểm soát nguồn thải.

Vị trí đầu nối nước thải đáp ứng yêu cầu kỹ thuật theo quy định tại điểm a, b, khoản 3, điều 48, Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022.

*** Chất lượng nước thải sau hệ thống xử lý**

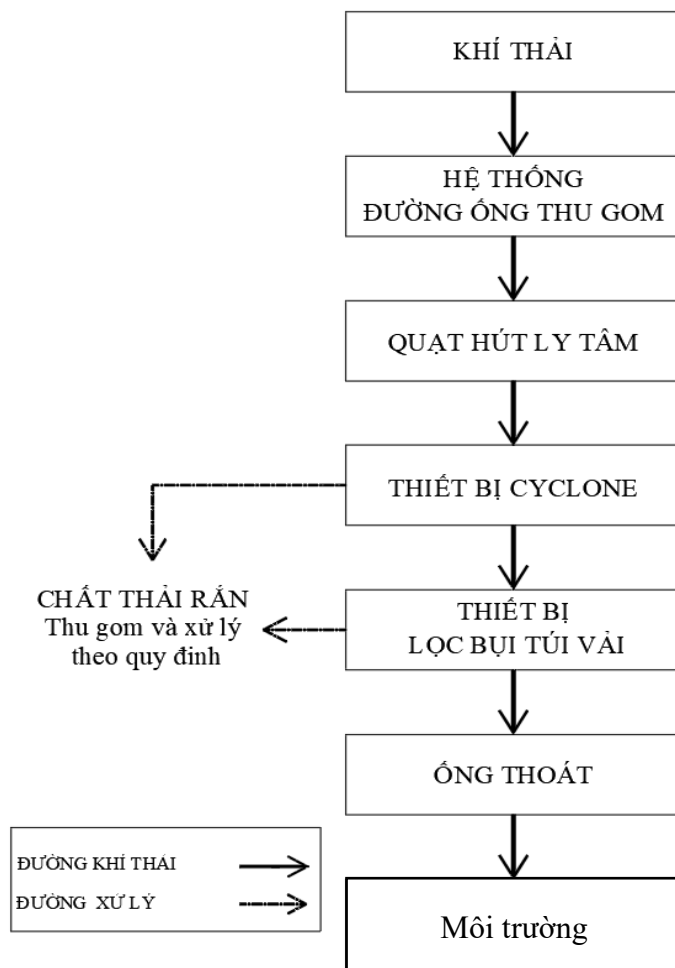
Chất lượng nước thải trước khi đầu nối với hệ thống thu gom nước thải của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và đạt giới hạn nồng độ các thông số ô nhiễm trong nước thải tại Hợp đồng cung cấp dịch vụ xử lý nước thải tại KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú số 642/HĐXLNT/19 ngày 03/12/2019. Cụ thể:

STT	Thông số	Đơn vị	Giới hạn đầu nối KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú
1	pH	-	5,5 – 9
2	TSS	mg/L	100
3	BOD ₅	mg/L	50
4	COD	mg/L	150
5	NH ₄ ⁺ _N	mg/L	20
6	Tổng Photpho	mg/L	6
7	Tổng Nitơ	mg/L	40
8	Dầu, mỡ khoáng	mg/L	10
9	Coliforms	MPN/100mL	5.000

2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải

* Giảm thiểu ô nhiễm bụi tại nơi sản xuất

Cơ sở sử dụng chủ yếu các nguyên liệu gỗ làm nguyên liệu cho quy trình sản xuất. Trong quy trình sản xuất bụi gỗ chỉ phát sinh ở các công đoạn cắt, khoan, bắt vít,... Vì vậy, Chủ cơ sở đã thực hiện biện pháp giảm thiểu như sau:



Hình 3.4. Quy trình xử lý bụi gỗ công suất 15.000 m³/h

Thuyết minh quy trình:

Bụi thải đi vào cyclone theo phương tiếp tuyến với ống trụ và chuyển động xoáy tròn xuống phía dưới. Trong khi bụi chuyển động theo quỹ đạo tròn xoáy xuống phía dưới thì các hạt bụi có trọng lượng lớn hơn các phần tử khí sẽ chịu tác dụng của lực ly tâm văng ra xa trục và va đập vào các phần tử cyclone. Khi va chạm vào thành, các hạt bụi sẽ mất quán tính và rơi xuống ngăn chứa phía dưới, còn hạt bụi nhẹ hơn sẽ được đưa qua thiết bị lọc bụi túi vải.

Tháp lọc bụi túi vải hoạt động theo nguyên tắc sau: Khí thải được thu gom đi vào khoang có chứa các túi lọc bụi. Trong quá trình luân chuyển khí, bụi sẽ được giữ lại trên bề mặt của các túi lọc. Khi lớp bụi này ngày càng dày hơn thì áp lực cản trở không khí

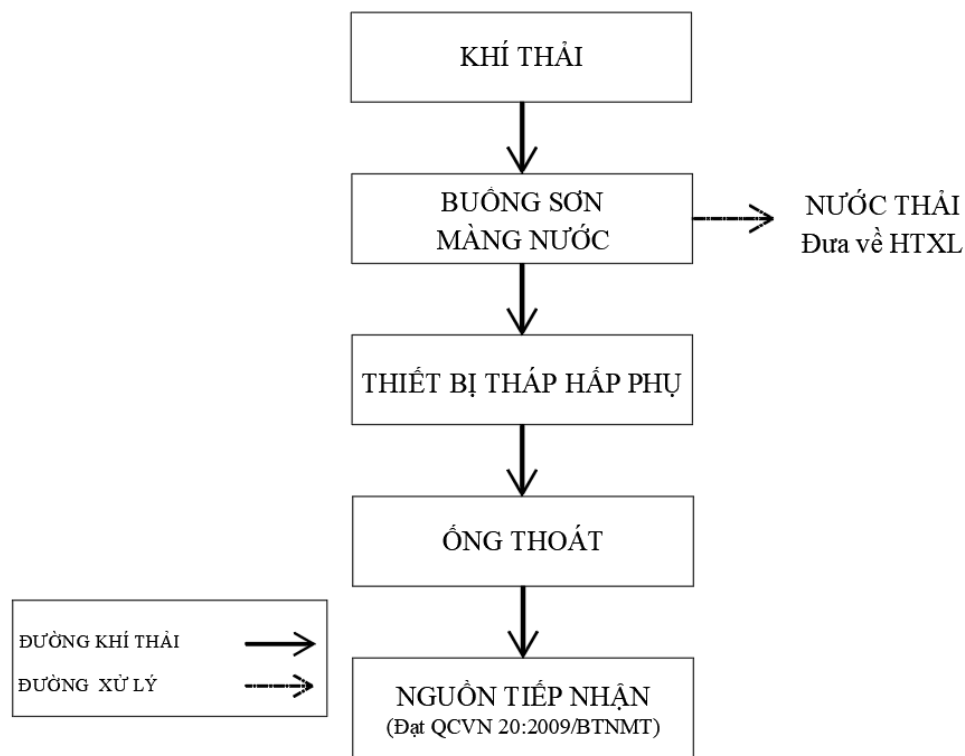
của túi lọc tăng lên, vì vậy bụi cần được rũ bỏ liên tục. Lớp bụi có thể được rũ bỏ bằng nhiều phương pháp như: Lắc cơ học, áp lực ngược hoặc xung khí nén. Bụi được rũ ra khỏi bề mặt túi, rơi xuống phễu bên dưới, được vận chuyển đi thông qua hệ thống xả và vận chuyển dưới đáy lọc bụi được thu gom để tái chế hoặc tiêu hủy riêng.

Cuối cùng dòng khí sạch sẽ tiếp tục di chuyển đi ra khỏi hệ thống xử lý ra ngoài môi trường thông qua đường ống thoát. Khí thải sau xử lý đảm bảo đạt QCVN 19:2009/BTNMT cột B, $kq = 0,9$, $kv = 0,8$.

Giảm thiểu ô nhiễm bụi, hơi dung môi từ quá trình sơn:

Quá trình hoạt động Công ty có 01 buồng sơn khô và 2 buồng sơn nước để phục vụ hoạt động sản xuất của nhà máy.

Công ty đã lắp đặt 3 HTXL xử lý bụi, hơi dung môi để thu gom xử lý bụi và hơi dung môi phát sinh từ quá trình sơn.



Hình 3.5. Sơ đồ hệ thống xử lý bụi và hơi dung môi từ quá trình sơn

Tại buồng ướt và buồng sơn khô bụi, hơi dung môi nhờ quạt hút đưa vào và được tiếp xúc với màng nước, bụi dính nước trôi xuống và khí tách bụi đi lên trên qua tháp xử lý mùi.

Tháp xử lý mùi bằng than hoạt tính hoạt động với nguyên tắc sau: Khí dẫn về tháp xử lý chứa than hoạt tính, ở đây, khí thải được hấp phụ bởi than hoạt tính. Các hợp chất thải, mùi,... có trong khí thải được giữ lại trên bề mặt than hoạt tính. Trong tháp hấp phụ

dòng khí chuyển động từ dưới lên trên, tốc độ khí trong tiết diện ngang khoảng 0,1-0,5m/s, thời gian lưu của dòng khí khoảng 1-6 giây.

Sau thời gian phản ứng, dòng khí sạch sẽ theo ống thải đi ngược lên trên ra ngoài môi trường, còn các chất ô nhiễm bị hấp phụ bởi than hoạt tính.

Than hoạt tính có kết cấu bề mặt rỗng, xốp; khi dòng khí chứa các chất khí thải ngang qua lớp than hoạt tính, các dung môi hữu cơ được giữ trên bề mặt than hoạt tính. Sau một thời gian sử dụng than hoạt tính bão hòa khả năng hấp phụ dung môi hữu cơ, cần thay thế than hoạt tính để tăng cường khả năng hấp phụ trở lại. Thời gian thay chất hấp phụ định kỳ là 1-3 tháng/lần.

Cuối cùng dòng khí sạch sẽ tiếp tục di chuyển đi ra khỏi hệ thống xử lý ra ngoài môi trường thông qua các ống thoát khí thải. Khí thải sau xử lý đạt quy chuẩn xả thải QCVN 20:2009/BTNMT và QCVN 19:2009/BTNMT cột B, $kq = 0,9$, $kv = 0,8$.

Công suất các hệ thống xử lý bụi khí thải tại nhà máy:

- 01 hệ thống xử lý khí thải buồng sơn khô công suất 30.000 m³/giờ thoát ra 03 ống thải.

- 04 hệ thống xử lý khí thải buồng sơn màng nước công suất 20.000 m³/giờ/hệ thống thoát ra 02 ống thải.

Giảm thiểu ô nhiễm bụi khu vực xung quanh:

Trong khu vực nhà máy luôn có xe ra, vào để vận chuyển hàng hóa, vì vậy ô nhiễm bụi và các khí thải do phương tiện giao thông là không tránh khỏi. Vì vậy, Công ty đã thực hiện một số biện pháp như sau:

- Bê tông hóa sân đường nội bộ trong các khu nhà xưởng.
- Thực hiện phun nước hằng ngày nhất là vào những ngày nắng nóng nhằm tránh việc bụi phát tán vào không khí.
- Yêu cầu các xe lưu thông trong các khu nhà xưởng phải giảm tốc độ < 5km/h.
- Xây dựng các gờ giảm tốc trên các đoạn đường các khu nhà xưởng để giảm tốc độ các xe ra vào các khu nhà xưởng.
- Trồng và chăm sóc cây xanh bao quanh khuôn viên các khu nhà xưởng để hạn chế bụi phát tán vào môi trường đồng thời cũng giảm thiểu được tiếng ồn và tạo không gian xanh trong các khu nhà xưởng.

Giảm thiểu ô nhiễm khí thải do phương tiện giao thông:

Đây là nguồn phát thải di động nên rất khó thu gom và xử lý. Để hạn chế tác động do nguồn thải này, Công ty đã tích cực triển khai các biện pháp giảm thiểu sau:

- Yêu cầu các phương tiện giao thông khi ra vào khuôn viên các khu nhà xưởng phải giảm tốc độ dưới 5 km/giờ để giảm thiểu ô nhiễm bụi.
- Tắt máy trong thời gian bốc dỡ hàng để giảm thiểu ô nhiễm không khí.
- Đối với các phương tiện, xe nâng thuộc tài sản của các Công ty trong các khu nhà xưởng phải thường xuyên bảo dưỡng định kỳ, vận hành đúng tải trọng và sử dụng nhiên liệu dầu DO có hàm lượng lưu huỳnh thấp ($S < 0,05\%$) để hạn chế ô nhiễm phát sinh từ khí thải của các phương tiện này.
- Trồng và chăm sóc cây xanh bao quanh khuôn viên các khu nhà xưởng để hạn chế bụi phát tán vào môi trường đồng thời cũng giảm thiểu được tiếng ồn và tạo không gian xanh trong các khu nhà xưởng. Duy trì lượng cây xanh tối thiểu là 20% trở lên. Ưu tiên trồng cây xanh có tán dày để có thể hấp thụ bức xạ mặt trời, điều hoà các yếu tố vi khí hậu, chống ồn, hấp thụ khói bụi và những hỗn hợp khí như SO_2 , CO_2 , hợp chất chứa nitơ, photpho, các yếu tố vi lượng độc hại khác như Pb, Cu, Fe,...

Giảm thiểu ô nhiễm trong môi trường lao động

Tiếng ồn trong xưởng sản xuất của các Nhà máy khá cao. Tuy nhiên các Nhà máy nằm trong các nhà xưởng của KCN nên tiếng ồn không ảnh hưởng đáng kể đến khu dân cư xung quanh. Để giảm thiểu tiếng ồn trong môi trường lao động nhằm đảm bảo sức khỏe cho công nhân lao động và tránh làm tăng mức độ ồn trong khu vực, Công ty TNHH Wooden Stories yêu cầu các Công ty trong các khu nhà xưởng thực hiện không chế bằng các phương pháp sau:

- Cân chỉnh và bảo dưỡng các chi tiết truyền động của máy móc thiết bị.
- Phân bố các nguồn gây ồn ra các khu vực riêng biệt một cách hợp lý.
- Trang bị nút tai cho công nhân phải làm việc ở khu vực thường xuyên tiếp xúc với độ ồn cao, đây là biện pháp vừa hiệu quả, vừa kinh tế, vừa dễ thực hiện.
- Có kế hoạch kiểm tra thường xuyên và theo dõi chặt chẽ việc sử dụng các phương tiện bảo hộ lao động của công nhân.
- Bố trí luân phiên nhóm công nhân làm việc tại khu vực có độ ồn cao.
- Các biện pháp đề xuất thực hiện trong Nhà máy nhằm hạn chế độ rung trong quá trình vận hành máy móc.

- Đúc móng đầy đủ khối lượng, tăng chiều sâu móng, đào rãnh đổ cát khô để tránh rung theo mặt nền. Ngoài ra, đối với tiếng ồn gây ra khi vận hành máy phát điện dự phòng, thực hiện các biện pháp giảm thiểu như sau:

- + Thiết kế bộ phận giảm âm, lắp đèn chống ồn cho máy phát điện dự phòng.
- + Đạt tiêu chuẩn vệ sinh an toàn lao động theo quyết định số QCVN 03:2019/BYT.

3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn thông thường

3.1. Chứng loại, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh

Căn cứ theo chứng từ giao nhận chất thải sinh hoạt và công nghiệp của Cơ sở trong năm 2024, khối lượng chất thải sinh hoạt và chất thải công nghiệp phát sinh của cơ sở, cụ thể:

Chất thải rắn sinh hoạt:

- Khối lượng rác thải sinh hoạt phát sinh hiện hữu phát sinh trung bình khoảng 78 tấn/năm tương đương khoảng 6,5 tấn/tháng.

Chất thải rắn công nghiệp:

- Khối lượng chất thải rắn công nghiệp không nguy hại phát sinh tại cơ sở hiện tại khoảng 4.289 kg/năm, dự kiến khối lượng chất thải nguy hại phát sinh tối đa khoảng 5.865 kg/năm, chi tiết được trình bày tại bảng sau:

Bảng 3.2. Khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh

STT	Tên chất thải	Mã chất thải	Số lượng (kg/năm)		Ký hiệu phân loại
			Hiện hữu	Tối đa	
1	Nguyên liệu dư thừa như vụn gỗ, mùn cưa, dăm bào, từ quá trình cắt liệu và gia công các sản phẩm	18 01 06	1.500	2.500	TT-R
2	Bao bì đóng gói, giấy carton, giấy vụn, giấy loại bỏ từ văn phòng	18 01 05	39	50	TT-R
3	Pallet gỗ	18 01 07	2.540	3.000	TT-R
4	Mực in (loại không có các thành phần nguy hại trong nguyên liệu sản xuất như mực in văn phòng, sách báo).	08 02 06	10	15	TT
5	Bùn từ bể tự hoại	07 01 11	200	300	TT
Tổng cộng			4.289	5.865	

3.2. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường

3.2.1. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt

Chất thải rắn sinh hoạt của nhà máy bao gồm các vỏ giấy, các thực phẩm thừa,... được thu gom vào các thùng rác nhỏ, sau đó được lưu trữ tập trung vào thùng chứa rác lớn và được lưu giữ tại kho lưu giữ CTR của nhà máy và sau đó giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

Phần chất thải này được thu gom bằng các thùng rác và được đơn vị có chức năng thu gom theo quy định.

Trong quá trình thu gom, lưu giữ chất thải sinh hoạt Công ty cam kết tuân thủ theo Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Phân loại chất thải rắn sinh hoạt (không bao gồm các loại nhóm chất thải công kênh và nhóm chất thải nguy hại phát sinh trong hoạt động sinh hoạt do các nhóm này chủ yếu chỉ áp cho các hộ gia đình):

+ Nhóm chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế;

+ Nhóm chất thải thực phẩm;

+ Nhóm CTRSH khác.

- Bao bì, thùng, thiết bị lưu chứa CTRSH:

+ Trong từng khu vực nhà máy đều trang bị các loại thùng rác có nắp đậy, trong đó:

Thùng chứa nhóm chất thải thực phẩm có màu xanh lá cây đảm bảo tránh rò rỉ nước và phát tán mùi.

Thùng chứa nhóm CTRSH khác có màu xám, khuyến khích loại bao bì được sản xuất từ vật liệu dễ phân hủy và dễ nhận diện được loại chất thải chứa bên trong.

+ Các thùng chứa được lót bên trong bằng túi nylon để tiện thu gom. Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận, không để xảy ra tình trạng các thùng chứa chất thải bị phân hủy bởi nước mưa và ánh sáng mặt trời (đặc biệt là đối với một số loại chất thải có khả năng gây ô nhiễm đất, hoặc đối với những chất thải có thành phần dễ hòa tan trong nước hay dễ phân hủy, từ đó làm ô nhiễm nguồn nước mặt và nước ngầm).

Vấn đề thu gom và xử lý rác sinh hoạt được kiến nghị như sau:

+ Các thùng này được nhân viên thu gom theo lịch trình nhất định, định kỳ 1 lần/ngày, sau đó chuyển thẳng vào thùng chứa rác lớn để vào khu vực tập kết chất thải sinh hoạt.

+ Công ty bố trí khu tập kết chất thải sinh hoạt theo đúng quy định.

+ Theo tính toán, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt của cơ sở là 78 tấn/năm tương đương khoảng 6,5 tấn/tháng. Với trọng lượng riêng của rác là 300 kg/m³. Tần suất thu gom 1 lần/ngày, trang bị 2 thùng rác đẩy tay để tập kết rác, loại thùng 660 lít có nắp đậy. Định kỳ 2 ngày/1 lần sẽ giao cho Công ty TNHH MTV XNK Gia Bảo Lộc Phát đến thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định (*hợp đồng đính kèm phụ lục báo cáo*).

3.2.2. Biện pháp lưu giữ chất thải rắn công nghiệp không nguy hại

Chất thải rắn công nghiệp không nguy hại sau khi thu gom phân loại tại nguồn được lưu vào khu vực chứa chất thải rắn có diện tích khoảng 47,5 m². Được xây dựng kiên cố, mái tôn, nền đổ bê tông chống nước mưa từ ngoài tạt vào. Tùy vào lượng phát sinh chất thải rắn công nghiệp không nguy hại mà Nhà máy có tần suất thu gom thích hợp.

- Công ty đã ký hợp đồng vận chuyển, xử lý chất thải rắn thông thường không nguy hại với Công ty TNHH MTV XNK Gia Bảo Lộc Phát theo hợp đồng số để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định hiện hành (*hợp đồng đính kèm phụ lục báo cáo*).

3.3. Công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường

3.3.1. Công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại Công ty được thu gom bằng các thùng chứa rác nhỏ 20 – 120 lít được bố trí ngay tại văn phòng làm việc, nhà xưởng, nhà ăn và dọc các tuyến đường đi nội bộ. Khi thùng rác đầy, sẽ được công nhân vệ sinh tập trung về khu vực tập kết chất thải và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển xử lý theo đúng quy định.

3.3.2. Công trình lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường

Chất thải rắn công nghiệp không nguy hại sau khi thu gom phân loại tại nguồn được lưu vào khu vực chứa chất thải rắn có diện tích khoảng 47,5 m². Được xây dựng kiên cố, mái tôn, nền đổ bê tông chống nước mưa từ ngoài tạt vào. Tùy vào lượng phát sinh chất thải rắn công nghiệp không nguy hại mà Nhà máy có tần suất thu gom thích hợp.

Công trình lưu giữ chất thải rắn thông thường đáp ứng theo hướng dẫn tại điều 33, thông tư 08/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Công trình, biện pháp lưu giữ chất thải nguy hại

4.1. Chung loại, khối lượng chất thải nguy hại phát sinh

Căn cứ theo chứng từ giao nhận chất thải nguy hại của Cơ sở trong năm 2024, tổng khối lượng chất thải nguy hại của Cơ sở phát sinh khoảng 1.265 kg/năm. Dự kiến khối lượng từng loại chất thải phát sinh tối đa khoảng 2.275 kg/năm, chi tiết các mã CTNH phát sinh của cơ sở cụ thể:

Bảng 3.3. Khối lượng chất thải nguy hại sinh

STT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng trung bình (kg/năm)	Mã CTNH
1	Bóng đèn huỳnh quang	Rắn	10	16 01 06
2	Pin, ắc quy thải	Rắn	10	19 0601
3	Bao bì cứng thải bằng kim loại thải	Rắn	170	18 01 02
4	Giẻ lau bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn	1.300	08 01 02
5	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	270	17 02 03
Tổng cộng			1.760	-

4.2. Biện pháp lưu giữ chất thải nguy hại

- Chủ cơ sở bố trí các thùng chứa tại khu vực sản xuất, để thu gom toàn bộ lượng CTNH phát sinh. Sau đó vận chuyển về kho CTNH và lưu chứa tại kho.

- Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý CTNH theo đúng quy định.

+ Địa điểm thu gom: Tại kho chứa CTNH Nhà máy.

+ Tần suất: 6 tháng/lần hoặc tùy thuộc vào khối lượng chất thải phát sinh.

Công ty thực hiện quản lý CTNH phát sinh từ hoạt động của nhà máy theo đúng quy định tại Thông tư số 10/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022:

+ Phân loại tại nguồn.

+ Ghi rõ khối lượng và để riêng theo từng loại, sau đó cho vào thùng chứa theo từng chủng loại có dán nhãn để tránh lẫn các loại CTNH với nhau. Tập trung về kho chứa CTNH.

Ban hành nội quy kho chứa CTNH và tiếp tục thực hiện trong suốt quá trình hoạt động của nhà máy sau nâng công suất:

+ Quản lý, xuất nhập kho chứa CTNH theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quy trình.

+ Không tháo gỡ, di chuyển hoặc làm giảm hiệu quả của các biển báo, các thiết bị chống đổ tràn hóa chất, thiết bị thu gom trong tình huống đổ tràn.

+ Không để dầu mỡ, hóa chất rơi vãi ra ngoài phạm vi khu vực kho hoặc đổ vào môi trường đất, môi trường nước.

+ Mang đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động theo đúng quy định khi tiếp xúc với CTNH.

+ Không sử dụng chất kích thích như rượu, bia hay các chất tương tự khi làm việc trong kho CTNH.

+ Không hút thuốc hoặc mang vật và chất nổ vào khu vực kho CTNH.

+ Thường xuyên kiểm tra các bình cứu hỏa, các hệ thống PCCC và các trang thiết bị trong kho CTNH.

+ Các nhân viên và lái xe giao nhận CTNH có trách nhiệm phối hợp với các cán bộ quản lý kho CTNH để thực hiện đúng hướng dẫn, quy định trong quá trình thu gom, vận chuyển CTNH.

+ Tuân thủ quy trình ứng phó sự cố đã được ban hành trong các tình huống khẩn cấp (nếu có xảy ra).

+ Tất cả nhân viên có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các quy định này và báo cáo các trường hợp vi phạm cho cán bộ phụ trách An toàn – Môi trường của Nhà máy.

4.3. Công trình lưu giữ chất thải nguy hại

Công ty đã bố trí khu vực lưu giữ chất thải nguy hại, diện tích 20 m² để lưu giữ tạm thời chất thải nguy hại trước khi giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý. Định kỳ khoảng 6 tháng/lần sẽ thực hiện chuyển giao cho đơn vị có chức năng theo đúng quy định, trường hợp chất thải phát sinh nhiều hơn Công ty sẽ tăng tần suất thu gom, đảm bảo khả năng lưu chứa của khu lưu giữ.

Công ty đã ký hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại với Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi để thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải theo đúng quy định hiện hành.

Kho chứa chất thải nguy hại có tường bao, mái che, nền bê tông; có bố trí thiết bị để lưu chứa chất thải nguy hại, có lắp dấu hiệu cảnh báo, dán mã chất thải nguy hại. Kho chứa chất thải có trang bị bình chữa cháy, vật liệu hấp thụ (cát khô, xẽng), có rãnh (rộng 30 cm, sâu 30 cm) thu gom chất thải lỏng trong trường hợp tràn đổ.

Công trình lưu giữ chất thải nguy hại đáp ứng theo hướng dẫn tại điều 36, thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung

1) Giảm thiểu tiếng ồn từ hoạt động máy móc, thiết bị

- Hiện đại hóa hầu hết máy móc thiết bị trong dây chuyền sản xuất.
- Thiết kế các bộ phận giảm âm, lắp đệm chống ồn ngay sau khi lắp đặt thiết bị.
- Bố trí các máy móc hợp lý nhằm tránh tập trung các thiết bị có khả năng gây ồn trong khu vực.
- Các máy móc thiết bị thực hiện phục vụ sản xuất được bảo dưỡng bảo trì, thay thế các linh kiện hư hỏng để không phát sinh tiếng ồn vượt quá ngưỡng cho phép trong môi trường sản xuất.
- Công nhân được trang bị đầy đủ các phương tiện chống ồn (nút bịt tai, mũ, quần áo bảo hộ lao động,...).
- Có kế hoạch kiểm tra và theo dõi chặt chẽ việc sử dụng các phương tiện bảo hộ lao động.

2) Giảm thiểu tiếng ồn, độ rung từ các phương tiện lưu thông ra vào nhà máy

- Hạn chế vận chuyển hàng vào ban đêm, giờ tan ca để giảm thiểu tác động do tiếng ồn đến khu vực xung quanh.
- Tiến hành bảo dưỡng định kỳ đối với tất cả các phương tiện vận chuyển, thay thế những bộ phận hư hỏng,...
- Trồng cây xanh trong khuôn viên Nhà máy.
- Thường xuyên nạo vét, khơi thông hệ thống thoát nước, tránh gây ngập úng, ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước khu vực.
- Bố trí khu vực để xe hợp lý.
- Quy định tốc độ xe ra vào cho nhân viên và khách, vận tốc tối đa 5km/giờ.
- Quy chuẩn áp dụng đối với tiếng ồn là QCVN 26:2010/BTNMT, độ rung là QCVN 27:2010/BTNMT.

6. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

Các công trình, biện pháp ứng phó sự cố chất thải đảm bảo tuân thủ theo quy định theo Quyết định 09/2020/QĐ-TTg ngày 18/3/2020 của Thủ tướng chính phủ quy định

về Quy chế ứng phó sự cố chất thải.

(*) *Đối với nước thải sinh hoạt:*

- Giám sát chất lượng nước thải theo yêu cầu của KCN để đảm bảo chất lượng nước thải.

- Định kỳ thuê đơn vị có chức năng hút hầm cầu để đem đi xử lý theo quy định, đảm bảo hiệu quả xử lý sơ bộ của bể tự hoại.

- Trường hợp chất lượng nước thải vượt giới tiếp nhận so với giới hạn đầu nối của KCN Công ty sẽ cho đơn vị có chức năng hút hầm cầu mang đi xử lý để tăng hiệu quả xử lý sơ bộ đối với nước thải sinh hoạt, đảm bảo chất lượng nước thải đạt giới hạn trước khi đầu nối về HTXL nước thải tập trung của KCN.

*** Các kịch bản đối với từng loại nguy cơ có thể xảy ra sự cố môi trường:**

- Sự cố đối với nước thải:

Trường hợp 1: Kịch bản chỉ xảy ra sự cố nhỏ nằm trong khả năng tự ứng phó của cơ sở

STT	Tình huống	Nguyên nhân	Biện pháp
I	Sự cố rò rỉ, tắc nghẽn hệ thống thoát nước mưa, nước thải		
1	Nghẹt cống	- Do lâu ngày không dọn vệ sinh cống - Do đường ống bị nghẹt	- Dọn vệ sinh lại, cho thông cống
2	Vỡ đường ống	- Do va chạm, lâu ngày	- Kiểm tra đường ống, định kỳ kiểm tra và thay mới
II	Sự cố về bể tự hoại		
+	- Hầm bị đầy, tắc nghẽn, bể có mùi hôi	- Bỏ quá nhiều giấy vệ sinh, đánh rơi vật gì vào bồn cầu. - Đồ xả phòng trực tiếp vào bồn cầu - Sử dụng hầm cầu lâu ngày không hút.	- Hút hầm cầu, cho thông cống.
+	- Nước và nước thải từ nhà vệ sinh, cống và bồn rửa tràn ngược vào nhà.	- Vách ngăn vào bể bị chặn	- Kiểm tra định kỳ thường xuyên.
+	- Bồn tắm, vòi hoa sen và bồn rửa thoát rất chậm.	- Vách ngăn hoặc bộ lọc nước thải bị tắc.	
+	- Mùi hôi xung quanh bể tự hoại hoặc cống thoát nước.		

+	- Có âm thanh tiếng rít trong hệ thống ống nước.		
+	- Nước đọng hoặc các điểm gần bề tự hoại, cống bị ẩm ướt		
+	- Màu xanh lá cây tươi sáng, cỏ tươi tốt trên bề tự hoại hoặc cống, ngay cả trong thời tiết khô, xuất hiện tảo trong ao hồ có liên kết với hệ thống tự hoại gần đó.		

Trường hợp 2: Kịch bản sự cố nằm ngoài khả năng ứng phó của Công ty, cần sự hỗ trợ của đơn vị ngoài.

a) Tình huống:

Sự cố rò rỉ hoặc vỡ đường ống thoát nước thải: sự cố trên xảy ra thì xem như toàn bộ các chất ô nhiễm và vi sinh vật trong nước thải toàn bộ vào môi trường với nồng độ chưa đạt quy chuẩn quy định, gây ô nhiễm môi trường.

Sự cố về việc xử lý nước thải: các sự cố có thể xảy ra như:

- Nước thải bị rò rỉ, tràn hoặc thấm xuống đất, gây ảnh hưởng môi trường đất;
- Hệ thống thu gom nước thải bị nghẹt, nước thải ra không đạt tiêu chuẩn cho phép;
- Tắc đường ống thoát khí bề tự hoại gây mùi hôi thối trong nhà vệ sinh hoặc có thể gây nổ hầm cầu.

b) Biện pháp xử lý:

- Trong trường hợp việc thu gom xử lý nước thải gặp sự cố quá 24h mà Công ty không xử lý được.

- Bước 1: Chủ cơ sở phải thông báo ngay đồng thời cung cấp chi tiết các thông tin liên quan biến cố cho UBND cấp xã (nơi xảy ra sự cố) và hạ tầng khu công nghiệp.

- Bước 2: Khi tiếp nhận thông tin thì cơ quan nêu trên tiếp nhận và xác nhận thông tin về sự cố môi trường, cử đoàn công tác xuống ngay hiện trường, làm công tác tham mưu, tư vấn về chuyên môn để giảm thiểu các thiệt hại về người, tài sản và môi trường do sự cố gây ra.

Bước 3: Trưởng Ban Chỉ huy ứng phó sự cố môi trường có trách nhiệm tổ chức việc xây dựng kế hoạch phù hợp với tình hình thực tế tại hiện trường; phân công giao trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ cho các thành viên ban Chỉ huy; điều động lực lượng tham gia ứng phó; tổng hợp đánh giá tình hình báo cáo cấp trên theo quy định.

(*) Đối với hệ thống xử lý khí thải:

- Tình huống:

- + Gặp sự cố về quạt hút.

- + Tắc đường ống thoát khí gây mùi hôi.

- + Sự cố về nguồn điện.

- Biện pháp xử lý:

- + Người phát hiện và vận hành quản lý trực tiếp sẽ thông báo cho đơn vị phụ trách môi trường để xử lý và thông báo những người trong khu vực biết để sơ tán.

- + Thông gió khu vực bị rò rỉ

- + Cách ly mọi nguồn bắt lửa, cúp cầu dao điện tại khu vực bị rò rỉ

- + Trang bị bảo hộ lao động trước khi tiến hành xử lý

- + Đóng tất cả các van khóa vận hành

- + Cô lập khu vực bị sự cố, nghiêm cấm người không có nhiệm vụ vào

- + Phun nước hấp phụ và phân tán khí thoát ra khỏi khu vực bị sự cố

Yêu cầu đối với cán bộ vận hành trong trường hợp sự cố thường gặp:

- Phải lập tức báo cáo cấp trên khi có các sự cố xảy ra và tiến hành giải quyết các sự cố. Nếu sự cố không tự khắc phục được tại chỗ thì tìm cách báo cáo cho cấp trên để nhận sự chỉ đạo trực tiếp.

- Nếu đã thực hiện theo chỉ đạo của cấp trên mà chưa thể khắc phục sự cố thì được phép xử lý theo hướng ưu tiên: 1- Bảo đảm an toàn về con người; 2- An toàn tài sản; 3- An toàn công việc.

Tại hệ thống xử lý khí thải khi xảy ra sự cố Công ty sẽ dừng toàn bộ hoạt động để khí thải chưa qua xử lý phát thải ra ngoài môi trường.

- Các máy móc, thiết bị (như: quạt hút, bơm,...) đều có dự phòng để phòng trường hợp hư hỏng cần sửa chữa.

- Những người vận hành các công trình xử lý được đào tạo các kiến thức về:

- + Nguyên lý và hướng dẫn vận hành an toàn các công trình xử lý.

- + Hướng dẫn bảo trì bảo dưỡng thiết bị: hướng dẫn cách xử lý các sự cố đơn giản, hướng dẫn bảo trì, bảo dưỡng thiết bị.

- Yêu cầu đối với cán bộ vận hành trong trường hợp sự cố thường gặp: phải lập tức báo cáo cấp trên khi có các sự cố xảy ra và tiến hành giải quyết các sự cố. Nếu sự cố không tự khắc phục được tại chỗ thì tìm cách báo cáo cho cấp trên để nhận sự chỉ đạo trực tiếp.

(*) Đối với kho chứa chất thải:

Trường hợp 1: Kịch bản chỉ xảy ra tràn đổ nhỏ tại Công ty ứng phó tại chỗ

- Tình huống:

+ Sự cố đổ vỡ, rò rỉ do thùng bị vỡ nứt, chiết rót dẫn đến chất thải phát tán ra nền nhà kho chứa.

+ Thời gian xảy ra sự cố: Vào khoảng 8 giờ

+ Lượng chảy tràn ra đất trong phạm vi khu lưu giữ chất thải, nguy cơ cháy nổ thấp

- *Biện pháp xử lý:*

+ Với các phương tiện được công ty chuẩn bị sẵn cho các trường hợp ứng cứu sự cố, thì nhân viên đã được huấn luyện ứng phó sự cố sẽ trực tiếp ứng cứu kịp thời, để tránh trường hợp cháy nổ xảy ra.

+ Người phát hiện sự cố sẽ thông báo cho đội ứng phó sự cố môi trường để có biện pháp phù hợp khắc phục sự cố.

+ Sử dụng đất khô hoặc cát khô để hấp thu các hóa chất tràn đổ. Hoặc dùng các thiết bị xúc đồ để thu hồi hóa chất dạng rắn bị tràn đổ;

+ Nước rửa làm sạch khu vực tràn đổ, rò rỉ không được xả ra hệ thống thoát nước chung.

+ Sử dụng các bình bột chữa cháy xách tay hiện có để dập tắt đám cháy (trường hợp cháy hóa chất ở quy mô nhỏ)

+ Yêu cầu mở các van nước cần thiết, sử dụng hệ thống nước cứu hỏa nếu cần;

+ Di dời các vật dụng dễ bắt lửa, các hóa chất có nguy cơ phản ứng trong khu vực xảy ra sự cố;

+ Sử dụng các đê bao bằng cát và đê bao bằng phao thấm hóa chất để ngăn chặn hóa chất chảy vào cống rãnh;

+ Phải trang bị bảo hộ lao động trước khi tiến hành xử lý sự cố hóa chất;

Trường hợp 2: Kịch bản chỉ xảy ra tràn đổ, rò rỉ chất thải, cháy nổ nằm ngoài khả năng ứng phó của Công ty, cần sự hỗ trợ của đơn vị ngoài.

Khi xảy ra sự cố thì người phát hiện ra sự cố phải cảnh báo ngay cho trưởng bộ phận, cán bộ phụ trách môi trường. Đồng thời, sơ tán những người không phận sự ra khỏi khu vực xảy ra sự cố, nếu có người bị nạn thì phải di chuyển ngay lập tức nạn nhân ra khỏi nguy hiểm và tiến hành sơ cấp cứu trước khi chuyển đến cơ sở y tế.

Tập hợp những người được phân công nhiệm vụ và đã được đào tạo về xử lý sự cố môi trường tại hiện trường, nắm tình hình chung và triển khai hoạt động xử lý.

Trang bị bảo hộ đầy đủ cho công nhân trước khi tiến hành xử lý sự cố. Huy động phương tiện, trang thiết bị ứng phó sự cố đã được trang bị vào quá trình thực hiện xử lý.

- Xây dựng nhà kho lưu giữ chất thải có mái che, tránh nước mưa rơi xuống cuốn theo chất thải vào đường thoát nước.

- Nhà kho lưu giữ chất thải được chia thành nhiều khu vực lưu giữ khác nhau. Các

khu vực này được thiết kế với khoảng cách phù hợp theo quy định lưu giữ chất thải nguy hại, hạn chế khả năng tương tác giữa các loại chất thải và xảy ra sự cố cháy nổ trong nhà kho. Mỗi khu vực lưu giữ được trang bị các biển cảnh báo và thiết bị PCCC, dụng cụ bảo hộ lao động, các vật liệu ứng phó khắc phục nếu có sự cố xảy ra.

- Đối với việc vận chuyển chất thải nguy hại: chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng chuyên thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo đúng quy định. Do đó, đơn vị được thu gom, vận chuyển và xử lý có các biện pháp để đề phòng và kiểm soát sự cố trong quá trình vận chuyển chất thải nguy hại.

*** Kế hoạch tập huấn ứng phó sự cố môi trường như sau:**

Chương trình huấn luyện phải phục vụ cho cả ba đối tượng chính sau:

- Các nhân viên làm nhiệm vụ ứng cứu.
- Các thành viên của Ban Chỉ huy ứng cứu của các đơn vị (các Chỉ huy khu vực, các Chỉ huy tại hiện trường...).
- Các thành viên của Ban Chỉ đạo ứng cứu của Công ty.

Các khoá đào tạo/tập huấn được tổ chức như sau:

Đối tượng 1: Khóa huấn luyện cho các nhân viên làm nhiệm vụ ứng cứu và các thành viên của Ban chỉ huy ứng cứu: Các hướng dẫn viên này là các Đội trưởng các Đội ứng cứu, người liên lạc trong tổ chức ứng cứu là các cán bộ chủ chốt vận hành thiết bị ứng cứu...

Thời gian huấn luyện: tối thiểu 6 tháng/lần.

Đối tượng 2 và 3: Khóa huấn luyện các thành viên Ban Chỉ đạo ứng cứu của doanh nghiệp, Tổng chỉ huy, Chỉ huy khu vực, Chỉ huy tại hiện trường.

Nội dung tập trung vào chiến lược, chiến thuật và nguồn lực ứng cứu để thực hiện các hoạt động ứng cứu tùy thuộc vào điều kiện thời tiết, tính chất và tác động của sự cố. Riêng Ban chỉ đạo ứng cứu của doanh nghiệp cần huấn luyện thêm về quản lý và chỉ đạo công tác ứng cứu, quản lý khủng hoảng và đánh giá chiến lược ứng cứu, các vấn đề môi trường và khả năng làm giảm tác động, các khía cạnh pháp lý, hợp tác quốc tế, thông tin đại chúng.

- Định kỳ hằng năm Công ty phối hợp với Cơ quan có chức năng đào tạo, huấn luyện cho Đội xử lý sự cố và công nhân viên vận hành và quản lý trực tiếp.
- Tổ chức huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ về PCCC;
- Tổ chức huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ về ứng phó sự cố hóa chất (kết hợp trong diễn tập PCCC);
- Tổ chức huấn luyện về an toàn lao động cho người lao động;

- Tổ chức huấn luyện kỹ thuật vận hành xe nâng cho người lái xe nâng;
- Kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ các thiết bị sản xuất, bảo quản hóa chất theo quy định;
 - Kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ các trang thiết bị ứng phó sự cố hóa chất, các phương tiện bảo hộ lao động;
- Hệ thống báo động, đầu dò khí, báo cháy, báo khói, đèn, loa, đường thoát hiểm phải được chuẩn bị đầy đủ và kiểm tra sử chữa, duy tu thường xuyên.
- Hướng dẫn thực hành vận hành hệ thống: thực hành các thao tác vận hành hệ thống xử lý nước thải và thực hành xử lý các tình huống sự cố.
- Bố trí công nhân vận hành 24/24, thường xuyên kiểm tra bảo trì hệ thống và ghi chép vào nhật ký vận hành hệ thống xử lý khí thải để kịp thời phát hiện sự cố xảy ra.
- Định kỳ vệ sinh đường ống hút bụi, hút khí để tăng hiệu suất xử lý (thời gian vệ sinh 6 tháng/lần, tại các vị trí phát sinh nhiều bụi tiến hành vệ sinh 3 tháng/lần).

2) Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khác

- Phòng ngừa và ứng phó sự cố tai nạn lao động

Để đảm bảo vệ sinh và an toàn lao động cho công nhân chủ Nhà máy đã áp dụng các biện pháp phòng ngừa sự cố như sau:

- Xây dựng chi tiết các bảng nội quy về an toàn lao động cho từng khâu và từng công đoạn sản xuất.
 - Tất cả công nhân viên sẽ được định kỳ tập huấn an toàn lao động.
 - Thường xuyên hướng dẫn và giám sát chặt chẽ việc tuân thủ an toàn lao động của công nhân.
 - Trang bị các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân xây dựng theo các quy định hiện hành của Bộ Lao động và Thương binh Xã hội.
 - Phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức các buổi huấn luyện về thao tác ứng cứu khẩn cấp, thực hành cấp cứu y tế, sử dụng thành thạo các phương tiện thông tin, địa chỉ liên lạc khi có sự cố.
 - Trang bị các biển báo tại các khu vực nguy hiểm.
 - Đảm bảo chiếu sáng cho những khu vực làm việc.
- * Ứng phó sự cố tai nạn lao động:**
- Không chế tiếng ồn đạt tiêu chuẩn quy định để tránh các bệnh nghề nghiệp do quá trình sản xuất gây ra.
 - Đảm bảo các yếu tố vi khí hậu và điều kiện lao động đạt tiêu chuẩn do Bộ Y tế ban hành để đảm bảo sức khỏe cho người lao động.

- Kiểm tra định kỳ tình trạng sức khỏe của công nhân theo quy định của Nhà nước.

Trong thời gian qua Công ty đã thực hiện tốt các biện pháp phòng ngừa và ứng phó tai nạn lao động. Do đó, khi thực hiện cơ sở, Chủ cơ sở sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng ngừa và ứng phó tai nạn lao động của nhà máy đã áp dụng trong thời gian qua. Ngoài ra còn áp dụng thêm các biện pháp như sau:

- Thường xuyên kiểm tra các thiết bị máy móc, xe vận chuyển và bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên theo đúng kỹ thuật để bảo đảm tuyệt đối an toàn.

- Có bảng hướng dẫn, nội quy, chỉ dẫn trong Công ty.

- Đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động, không sử dụng các lao động chưa được đào tạo, chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Cung cấp, trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động cho toàn bộ cán bộ công nhân viên làm việc tại cơ sở. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, nhắc nhở công nhân sử dụng các trang thiết bị bảo hộ lao động khi làm việc.

- Có biện pháp xử lý, giải quyết, cấp cứu kịp thời khi có sự cố lao động xảy ra. Đồng thời phải báo cáo lên các cấp quản lý của cơ sở và chính quyền địa phương để khắc phục và bồi thường những thiệt hại theo đúng quy định của nhà nước ban hành.

- Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

Đối với khu vực xưởng sản xuất:

- Trang bị các thiết bị chống cháy nổ, nhằm chữa cháy kịp thời khi sự cố xảy ra. Bảng hướng dẫn sử dụng bình chữa cháy, sơ đồ thoát hiểm được bố trí tại các vị trí phù hợp.

- Hệ thống điện được thiết kế, và lắp đặt các thiết bị bảo vệ an toàn, thường xuyên kiểm tra, chống trường hợp đoản mạch và chập mạch.

- Định kỳ thuê đơn vị có chức năng kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ.

- Toàn bộ cán bộ công nhân viên làm việc tại nhà máy được tập huấn, hướng dẫn về PCCC.

- Thành lập đội PCCC cơ sở, phối hợp với cảnh sát PCCC đào tạo nhận thức về PCCC và thực tập phương án PCCC.

- Các máy móc thiết bị làm việc ở nhiệt độ, áp suất cao có hồ sơ lý lịch được kiểm tra, đăng kiểm định kỳ tại các cơ quan chức năng, và đã được lắp đồng hồ đo nhiệt độ, áp suất, mức dung dịch trong thiết bị,... nhằm giám sát các thông số kỹ thuật trong giới hạn cho phép.

- Hệ thống cứu hỏa đảm bảo khoảng cách an toàn cho người và phương tiện di chuyển khi có cháy, giữa khoảng rộng cần thiết ngăn cách đám cháy lan rộng. Các họng lấy nước cứu hỏa được bố trí đều trong phạm vi nhà máy, kết hợp các dụng cụ chữa cháy như bình CO₂, bình bột,... trong từng bộ phận sản xuất và đặt ở những địa điểm thao tác thuận tiện.

- Các loại nhiên liệu được lưu giữ trong kho cách ly, tránh xa nguồn có khả năng phát lửa và tia lửa điện. Giữ khoảng cách an toàn giữa các công trình để ô tô cứu hỏa có thể tiếp cận dễ dàng.

- Sửa chữa kịp thời các thiết bị khi phát hiện hư hỏng.

- Cán bộ công nhân viên thực hiện theo đúng nội quy của nhà máy đề ra. Nghiêm cấm công nhân hút thuốc hoặc tự ý sử dụng các thiết bị dễ cháy khu vực xưởng sản xuất.

Biện pháp ứng phó sự cố cháy nổ:

- Khi sự cố cháy nổ xảy ra, thực hiện xử lý theo các bước cơ bản sau:

- Xác định nhanh điểm cháy.

- Báo động để mọi người biết.

- Ngắt điện khu vực bị cháy.

- Báo cho lực lượng PCCC đến.

- Sử dụng các phương tiện PCCC sẵn có để dập cháy.

- Cứu người bị nạn.

- Di chuyển hàng hóa, tài sản và các chất cháy ra nơi an toàn: bảo vệ và tạo khoảng cách chống cháy lan.

- Khắc phục sự cố và ổn định sản xuất trở lại.

- Tính khả thi: Các biện pháp đề xuất có tính khả thi cao, phù hợp thực tế.

- Không gian áp dụng: khu vực xưởng sản xuất và các kho lưu chứa nhiên liệu.

- Thời gian áp dụng: thời gian vận hành nhà máy.

- Phòng ngừa và ứng phó sự cố rò rỉ nguyên nhiên liệu và hóa chất:

** Các biện pháp phòng ngừa khả năng xảy ra sự cố*

Bảng 3.4. Kế hoạch kiểm tra, giám sát tại các khu vực có khả năng xảy ra sự cố

Vị trí	Thành phần/ Trách nhiệm	Nội dung kiểm tra	Lưu hồ sơ	Thời gian kiểm tra
--------	----------------------------	-------------------	-----------	-----------------------

	của người kiểm tra			
1. Khu vực chứa nguyên liệu	Thủ kho, công nhân trực tiếp sản xuất, bộ phận giám sát, quản lý.	- Xem xét việc phân loại, sắp xếp bảo quản hóa chất trong kho chứa. - Kiểm soát, kiểm tra thường xuyên các vị trí chứa hóa chất trong kho, sắp xếp riêng hóa chất có khả năng xảy ra phản ứng với nhau ở nhiệt độ thường. - Kiểm tra thường xuyên hệ thống PCCC tại kho lưu chứa. - Xem xét, kiểm tra hệ thống của thoát hiểm, bố trí trang thiết bị PCCC thuận tiện cho việc ứng phó và theo đúng quy trình bốc dỡ nguyên liệu, vận chuyển nguyên liệu. - Kiểm tra công nhân thực hiện tại công đoạn này có tuân thủ chấp hành quy định về trang bị bảo hộ lao động. - Kiểm tra, diễn tập thường xuyên cho đội ngũ ứng phó sự cố hóa chất.	- Bộ phận xuất nhập khẩu. - Thủ kho.	- Hàng ngày. - Đột xuất.
2. Khu vực lưu chuyển nguyên liệu từ khu vực chứa đến khu vực sử dụng	Công nhân trực tiếp sản xuất, bộ phận giám sát, quản lý.	- Xem xét, kiểm tra định kỳ cho xe nâng. - Kiểm tra người vận hành xe nâng tuân thủ quy định về kế hoạch bảo dưỡng máy móc, lối vận chuyển, quy cách nâng hàng hóa. - Kiểm tra/giám sát chất lượng can, thùng chứa trước khi nâng hàng. - Kiểm tra thùng chứa, bao gói hóa chất đảm bảo đã xếp thẳng bằng trên palet trong khi vận chuyển. - Theo dõi huấn luyện an toàn cho người vận hành xe nâng.	- Thủ kho. - Bộ phận vận hành xe nâng. - Bộ phận sản xuất.	- Hàng ngày. - Đột xuất.

** Các biện pháp giảm thiểu khả năng xảy ra sự cố:*

- Phòng chứa hóa chất:

+ Lập hướng dẫn công việc cho các công việc thao tác hóa chất, các hướng dẫn này được treo tại nơi làm việc của công nhân.

+ Công nhân tuân thủ theo đúng quy trình làm việc an toàn. Khi pha hóa chất luôn tuân thủ theo thứ tự.

+ Bố trí đặt các bảng thông tin hóa chất, bảng thông tin an toàn nguyên liệu, hướng dẫn thao tác, đồ hình.

+ Bố trí bồn rửa mắt khẩn cấp tại khu vực gần cửa ra vào của phòng chứa hóa chất.

+ Lập bảng nội quy xuất nhập hóa chất tại khu vực và hạn chế người ra vào khu vực.

+ Trong kho bảo quản các hóa chất được sắp xếp ngay ngắn, nhãn hóa chất quay ra ngoài và sắp xếp theo từng khu vực riêng. Không có hiện tượng xếp chồng lên nhau hoặc xếp cao quá gây nghiêng đổ hoặc khó khăn trong quá trình sử dụng.

+ Lập sổ lưu kho để theo dõi từng loại hóa chất đảm bảo hóa chất nhập trước, nhập sau và có sơ đồ lưu kho.

** Các biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố:*

- Khi phát hiện xảy ra sự cố, thông báo ngay cho những người xung quanh biết, đồng thời báo gấp cho ban quản lý nhà máy. Ban quản lý nhà máy thông báo cho đội ứng phó sự cố của Công ty, và qua hệ thống loa cho toàn thể nhân viên và những người có mặt trong khu vực nhà máy biết để có kế hoạch ứng cứu và sơ tán.

- Cách ly người và tài sản với khu vực xảy ra sự cố.

- Treo biển báo rò rỉ hóa chất tại nơi xảy ra rò rỉ, nghiêm cấm ra vào khu vực rò rỉ, chỉ những người có trách nhiệm được trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ gồm găng tay, ủng, tạp giề, kính mắt, mặt nạ lọc khí tương ứng mới được vào khu vực.

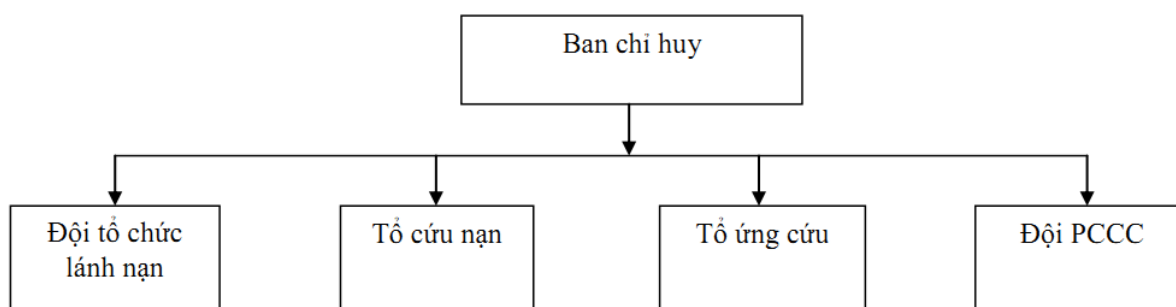
- Tìm mọi cách để ngăn chặn nguồn rò rỉ hóa chất bằng cách ngắt hoặc di dời mọi nguồn phát sinh nhiệt, sử dụng các vật liệu như: cát, giẻ lau, tấm hút chuyên dụng, thùng chứa chuyên dụng và thu gom hóa chất tràn đổ vào thùng chứa CTNH, được vận chuyển cùng CTNH của nhà máy.

- Không xả nước vào điểm rò rỉ hóa chất.

- Thực hiện các biện pháp thu hồi, thẩm hút lượng hóa chất đã phát tán ra ngoài. Sử dụng các dung dịch trung hòa để làm giảm mức độ nguy hại của hóa chất, sau đó dùng nước rửa sạch khu vực hóa chất phát tán ra; thu gom, phân loại CTNH và làm sạch môi trường.

- Sau khi xảy ra sự cố cần xác định nguyên nhân và thực hiện các biện pháp khắc phục đối với môi trường và sức khỏe cộng đồng.

- Sơ đồ tổ chức điều hành, chỉ huy ứng phó sự cố.



Hình 3.6. Sơ đồ tổ chức điều hành, chỉ huy ứng phó sự cố

Công ty sẽ thành lập đội ứng phó sự cố. Sơ đồ phối hợp khi có sự cố khẩn cấp:

Nhân lực ứng phó sự cố tại nhà máy được thể hiện cụ thể tại bảng bên dưới:

Bảng 3.5. Bảng nhân lực ứng phó sự cố hóa chất

Chức vụ	Nhiệm vụ
Giám đốc nhà máy	Trưởng ban chỉ huy
Trưởng phòng hành chính nhân sự	Phó ban
Quản lý bộ phận sản xuất	Thành viên
Trưởng phòng	Tổ chức lánh nạn
Nhân viên phòng y tế	Đội trưởng
Nhân viên	Thành viên

Bảng 3.6. Phân công nhiệm vụ ứng phó sự cố

STT	Chức vụ	Công việc
1	Ban chỉ huy	- Là đầu mối tiếp nhận mọi thông tin về các tình huống khẩn cấp. - Huy động nguồn nhân lực, vật lực để đáp ứng yêu cầu công việc. - Xây dựng các phương án thực hiện khi có sự cố, đào tạo nhân lực xử lý tình huống và phối hợp với các đơn vị có chức năng tại địa phương để thực hiện công tác xử lý sự cố. - Đảm bảo Đội ứng cứu luôn trong tình trạng sẵn sàng thực thi công việc. - Là cấp lãnh đạo cao nhất quyết định cách thức xử lý các tình huống. - Đề nghị khen thưởng đối với các cá nhân có thành tích tốt trong công tác thực hiện ứng phó các tình huống khẩn cấp.
2	Đội tổ chức lánh nạn	- Đội tổ chức lánh nạn có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn cho người lao động tại bộ phận mình cách thức thoát nạn, lánh nạn tại những địa điểm được khảo sát trước (đối với cháy nổ là đường nội bộ cổng chính của công ty, đối với ngộ độc thực phẩm là phòng khám đa khoa Long Bình hoặc trung tâm y tế lân cận). - Nhận lệnh từ Ban chỉ huy, huy động lực lượng sẵn có tại chỗ để hỗ trợ công tác sơ tán.

STT	Chức vụ	Công việc
		- Điểm danh, kiểm tra quân số sau khi sơ tán để đảm bảo số lượng nhân sự khi sơ tán về nơi an toàn và báo cáo quân số thiếu để tìm cách cứu nạn.
3	Tổ cứu nạn	- Thực hiện sơ cứu ban đầu cho người bị nạn, đưa nạn nhân đến phòng y tế, nhân viên y tế sẽ căn cứ tình trạng vết thương sẽ quyết định chuyển nạn nhân đến phòng khám hoặc trung tâm y tế lân cận. - Phối hợp cùng Đội ứng cứu thông tin cho các cơ quan chức năng, để được hỗ trợ giúp đỡ khi có sự cố khẩn cấp ảnh hưởng đến sức khỏe của lực lượng lao động lớn mà công ty không thể xử lý.
4	Tổ ứng cứu	- Phối hợp tổ chức công tác hậu cần, đảm bảo thông tin liên lạc tốt. - Liên lạc với cơ quan bên ngoài để được hỗ trợ. - Cung ứng các nguồn nhân lực để đảm bảo công tác cứu hộ, cứu nạn diễn ra nhanh chóng. - Tìm kiếm nạn nhân bị nạn.
5	Đội PCCC	- Thực hiện tốt công tác PCCC khi có sự cố xảy ra. - Tổ chức huy động mọi lực lượng, phương tiện tại chỗ để cứu chữa kịp thời khi có sự cố xảy ra. - Phối hợp với tổ ứng cứu, liên lạc với cơ quan cảnh sát PCCC để được hỗ trợ khi có sự cố cháy lớn xảy ra.

Danh sách liên hệ khẩn cấp bên ngoài:

STT	Cá nhân/bộ phận/cơ quan chịu trách nhiệm	Điện thoại	Chịu trách nhiệm liên lạc
1	Sở Công Thương Đồng Nai	0251.3823.317	Trợ lý đội ứng phó sự cố
2	Sở Lao động - Thương binh và Xã hội	02513.847.798	
3	Cấp cứu	115	
4	Cục Hóa Chất - Bộ Công Thương (Trung tâm Dữ liệu và Hỗ trợ ứng phó sự cố hóa chất)	02462.874.499	
6	Trung tâm y tế xã Nhơn Trạch	0251.3521504	
7	BQL các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai	02513.892.378	

7. Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác (nếu có): Không có.

8. Các nội dung thay đổi so với báo cáo đã cấp:

STT	Hạng mục thay đổi	Theo ĐTM đã cấp				Công ty xin điều chỉnh					
1	Về công trình xây dựng	Các hạng mục hiện hữu theo ĐTM đã phê duyệt:				Diện tích xin xây dựng điều chỉnh:					
		Stt	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	tỷ lệ	Stt	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích mặt sàn xây dựng (m ²)	tỷ lệ
		I	Công trình chính	10.988		52,44	I	Công trình chính	10.700	21.400	52,44
		1	Nhà xưởng 01 kết hợp văn phòng	4.288	4.576	20,47	1	Nhà xưởng 01 kết hợp văn phòng	4.000	8.000	20,47
		2	Nhà xưởng 02	4.000	4.000	19,09	2	Nhà xưởng 02	4.000	8.000	19,09
		3	Kho 50m×54m	2.700	5.400	12,89	3	Kho 50m×54m	2.700	5.400	12,89
		II	Công trình phụ trợ	787,24		3,76	II	Công trình phụ trợ	1.027,54	2.048	3,76
		4	Nhà trực ca sản xuất	420	1.260	2,00	4	Nhà trực ca sản xuất	420	1.260	2
		5	Nhà xe	90	90	0,43	5	Nhà bảo vệ 1	21	21	0,1
		6	Nhà bảo vệ 1	21	21	0,10	6	Trạm bơm + Bể nước ngầm PCCC 785m ² (32m×7,5m)	240,24	240,24	1,15
		7	Trạm bơm + Bể nước ngầm PCCC 785m ² (32m×7,5m)	240,24	240,24	1,15	7	Trạm điện	16	16	0,08
		8	Trạm điện	16	16	0,08	8	Nhà xe	180	360	
		III	Công trình môi trường	140		0,67	9	Nhà khí nén	45	45	
		10	Bể xử lý nước thải	100	100	0,48	10	Nhà bảo trì	35,1	35,1	
		11	Khu lưu chứa chất thải công nghiệp	25	-	0,12	11	Nhà vệ sinh 1	35,1	35,1	
		12	Khu lưu chứa chất thải nguy hại	15	-	0,07	12	Nhà vệ sinh 2	35,1	35,1	
		VI	Diện tích cây xanh	4.190,40	-	20,00	III	Công trình môi trường	257,5	257,5	0,67
		V	Diện tích đường nội bộ	4.846,36	-	23,13	13	Hệ thống xử lý nước thải	100	100	0,48
		DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		20.952	20.952		14	Hệ thống xử lý bụi	45	45	
							15	Nhà chứa mùn cưa	45	45	
							16	Khu lưu chứa chất thải công nghiệp	47,5	47,5	-
							17	Khu lưu chứa chất thải nguy hại	20	20	-

			VI	Diện tích cây xanh	4.190,40	-	20
			V	Diện tích đường nội bộ	4.776,56	-	23,13
			DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		20.952	23.689	
			<i>Ghi chú:</i> Khi xin cấp giấy phép môi trường Công ty xin sửa chữa lại nhà xưởng và các công trình đã xuống cấp bằng cách đập nhà xưởng 1 để xây dựng lại, cải tạo nâng tầng nhà xưởng 2 đồng thời xây dựng thêm một số hạng mục công trình phụ trợ. Việc xây dựng, cải tạo một số hạng mục công trình nhằm nâng cấp các hạng mục công trình đã xuống cấp, bố trí lại mặt bằng máy móc thiết bị sản xuất nhằm thuận lợi cho hoạt động sản xuất. Công ty cam kết việc điều chỉnh xây dựng, cải tạo nhà máy trên không làm thay đổi đến quy mô, công suất sản xuất của nhà máy so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã phê duyệt.				
2	Về nước thải	01 hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 30 m³/ngày.đêm. Công nghệ xử lý: Nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ → bể điều hòa → bể kỵ khí → bể lắng → đầu nối về HTXL nước thải KCN.	01 hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 70 m³/ngày.đêm. Công nghệ xử lý: Nước thải sản xuất → hồ thu gom → keo tụ tạo bông → bể lắng hóa lý → bể điều hòa (nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ được đưa trực tiếp về bể điều hòa) → bể thiếu khí → bể hiếu khí → bể lắng sinh học → bể khử trùng → đầu nối về HTXL nước thải KCN.				
3	Về khí thải	- 01 hệ thống xử lý bụi công suất 3.000 m³/giờ. Công nghệ xử lý: khí thải → chụp hút → Cyclon → Lọc bụi túi vải → ống thải. - 01 hệ thống xử lý bụi sơn công suất 3.000 m³/giờ. Công nghệ xử lý: khí thải → màng nước → môi trường.	- 01 hệ thống xử lý bụi công suất 15.000 m³/giờ. khí thải → chụp hút → Cyclon → Lọc bụi túi vải → ống thải. - 11 hệ thống xử lý bụi sơn công suất 3.000 m³/giờ. Công nghệ xử lý: khí thải → màng nước → hấp phụ than hoạt tính → ống thải → môi trường.				

CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải:

1.1. Nguồn phát sinh nước thải:

- Không thuộc đối tượng phải cấp phép theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường do nước thải sinh hoạt được đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú (Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền), không xả ra môi trường.

- Chủ cơ sở đã ký hợp đồng xử lý nước thải số 642/HĐXLNT/19 ngày 03/12/2019 với Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền (Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền là chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng và là đơn vị vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung).

- Chất lượng nước thải trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp: đạt giới hạn theo thỏa thuận giữa Chủ cơ sở và Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và tuân thủ theo Giấy phép môi trường do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền.

- Vị trí, phương thức xả thải và nguồn tiếp nhận nước thải:

+ Vị trí đầu nối nước thải: 01 điểm đầu nối trên đường số 10 trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú:

Tọa độ điểm đầu nối: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.766.

+ Phương thức xả nước thải: tự chảy.

+ Nguồn tiếp nhận nước thải: hồ ga đầu nối về hệ thống thu gom nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.

- Chất lượng nước thải trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải của KCN phải đạt giới hạn tiếp nhận của KCN theo Hợp đồng xử lý nước thải số 642/HĐXLNT/19 ngày 03/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Wooden Stories.

Stt	Thông số	Đơn vị tính	Giới hạn tiếp nhận KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú	Tần suất quan trắc định kỳ
1	Nhiệt độ	°C	40	Không thuộc đối tượng quan trắc định kỳ
2	pH	-	5 – 8	
3	Màu sắc (ở pH=7)	Pt/Co	150	
4	Mùi	-	Không khó chịu	

5	BOD ₅	mgO ₂ /l	200	
6	COD	mgO ₂ /l	400	
7	Chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	200	
8	Photpho tổng số	mg/l	8	
9	Tổng Nito	mg/l	60	
10	Dầu mỡ khoáng	mg/l	10	

2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải:

2.1. Nguồn phát sinh khí thải:

- Nguồn số 01: Bụi phát sinh từ các công đoạn cắt, khoan, mài.
- Nguồn số 02: Khí thải phát sinh từ buồng sơn khô.
- Nguồn số 03: Khí thải phát sinh từ buồng sơn ướt số 01.
- Nguồn số 04: Khí thải phát sinh từ buồng sơn ướt số 02.
- Nguồn số 05: Khí thải phát sinh từ buồng sơn ướt số 03.
- Nguồn số 06: Khí thải phát sinh từ buồng sơn ướt số 04.

2.2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải:

- Dòng khí thải số 01: tương ứng với 01 ống thoát khí thải sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 01), công suất 15.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.962; Y (m) = 367.738.

- Dòng khí thải số 02: tương ứng với ống thoát khí thải số 01 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 02), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.987; Y (m) = 367.708.

- Dòng khí thải số 03: tương ứng với ống thoát khí thải số 02 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 02), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.986; Y (m) = 367.710.

- Dòng khí thải số 04: tương ứng với ống thoát khí thải số 03 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 02), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.987; Y (m) = 367.712.

- Dòng khí thải số 05: tương ứng với ống thoát khí thải số 01 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 03), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.975; Y (m) = 367.724.

- Dòng khí thải số 06: tương ứng với ống thoát khí thải số 02 sau hệ thống xử lý khí

thải (nguồn số 03), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.726.

- Dòng khí thải số 07: tương ứng với ống thoát khí thải số 01 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 04), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.979; Y (m) = 367.729.

- Dòng khí thải số 08: tương ứng với ống thoát khí thải số 02 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 04), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.730.

- Dòng khí thải số 09: tương ứng với ống thoát khí thải số 01 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 05), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.975; Y (m) = 367.733.

- Dòng khí thải số 10: tương ứng với ống thoát khí thải số 02 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 05), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.977; Y (m) = 367.735.

- Dòng khí thải số 11: tương ứng với ống thoát khí thải số 01 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 06), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.979; Y (m) = 367.742.

- Dòng khí thải số 12: tương ứng với ống thoát khí thải số 02 sau hệ thống xử lý khí thải (nguồn số 06), công suất 10.000 m³/giờ. Tọa độ vị trí xả thải: X (m) = 1.153.980; Y (m) = 367.744.

(Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 107⁰45, múi giờ 3⁰)

2.3. Phương thức xả khí thải: Liên tục khi phát sinh.

2.4. Chất lượng khí thải trước khi xả thải vào môi trường không khí phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; Quy chuẩn kỹ thuật môi trường đối với bụi, khí thải theo QCVN 19:2009/BTNMT cột B, hệ số Kv = 0,8 và Kp = 0,9 trước khi xả ra môi trường, cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động liên tục
I	Dòng khí thải số 01 đến dòng số 4				
1	Lưu lượng	m ³ /giờ	-	06 tháng/lần	Không thuộc đối tượng
2	Bụi	mg/Nm ³	144		

I	Dòng khí thải số 05 đến dòng số 12				
1	Lưu lượng	m ³ /giờ	-	06 tháng/lần	Không thuộc đối tượng
2	Bụi	mg/Nm ³	144		
3	Styrene	mg/Nm ³	100	1 năm/lần	
4	Toluen	mg/Nm ³	750		
5	Benzen	mg/Nm ³	950		

3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung:

3.1. Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung:

3.1. Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung:

- Nguồn số 01: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất các sản phẩm gỗ.
- Nguồn số 02: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất ghế bành, ghế Sofa.
- Nguồn số 03: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất sản phẩm may và gói, nệm.
- Nguồn số 04: Phát sinh từ hệ thống xử lý bụi công suất 15.000 m³/giờ.
- Nguồn số 05: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn khô công suất 30.000 m³/giờ.
- Nguồn số 06: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 1 công suất 20.000 m³/giờ.
- Nguồn số 07: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 2 công suất 20.000 m³/giờ.
- Nguồn số 08: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 3 công suất 20.000 m³/giờ.
- Nguồn số 09: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 4 công suất 20.000 m³/giờ.
- Nguồn số 10: Phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m³/ngày.đêm.
- Nguồn số 11: Phát sinh từ máy phát điện dự phòng.
- Nguồn phát sinh độ rung: không phát sinh.

3.2. Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung.

- Nguồn số 01: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất các sản phẩm gỗ. Tọa độ: X (m) = 1.153.974; Y (m) = 367.786.
- Nguồn số 02: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất ghế bành, ghế Sofa. Tọa độ: X (m) = 1.153.990; Y (m) = 367.775.
- Nguồn số 03: Phát sinh từ dây chuyền sản xuất sản phẩm may và gói, nệm. Tọa độ: X (m) = 1.153.958; Y (m) = 367.782.
- Nguồn số 04: Phát sinh từ hệ thống xử lý bụi công suất 15.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.153.962; Y (m) = 367.738.

- Nguồn số 05: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn khô công suất 30.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.206.265; Y (m) = 418.176.

- Nguồn số 06: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 1 công suất 20.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.153.987; Y (m) = 367.712.

- Nguồn số 07: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 2 công suất 20.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.726.

- Nguồn số 08: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 3 công suất 20.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.153.973; Y (m) = 367.730.

- Nguồn số 09: Phát sinh từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn ướt 4 công suất 20.000 m³/giờ. Tọa độ: X (m) = 1.153.975; Y (m) = 367.733.

- Nguồn số 10: Phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m³/ngày.đêm. Tọa độ: X (m) = 1.153.980; Y (m) = 367.744.

- Nguồn số 11: Phát sinh từ máy phát điện dự phòng. Tọa độ: X (m) = 1.153.964; Y (m) = 367.752.

(Hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 107⁰45, múi chiều 3⁰)

- Tiếng ồn phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, cụ thể như sau:

TT	Từ 6 giờ đến 21 giờ (dBA)	Từ 21 giờ đến 6 giờ (dBA)	Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
1	70	55	-	Khu vực thông thường

4. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại (nếu có): Cơ sở không thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại.

5. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất (nếu có): Trong quá trình hoạt động sản xuất, cơ sở không sử dụng phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất.

6. Nội dung đề nghị cấp phép của cơ sở đối với quản lý chất thải:

6.1. Khối lượng, chủng loại chất thải công nghiệp phải kiểm soát, chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên:

STT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng trung bình (kg/năm)	Mã CTNH
1	Bóng đèn huỳnh quang	Rắn	10	16 01 06
2	Pin, ắc quy thải	Rắn	10	19 0601
3	Bao bì cứng thải bằng kim loại thải	Rắn	170	18 01 02
4	Giẻ lau bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn	1.300	08 01 02

5	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	270	17 02 03
Tổng cộng			1.760	-

6.2. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn công nghiệp thông thường (CTRCNTT) phát sinh thường xuyên:

STT	Tên chất thải	Mã chất thải	Số lượng (kg/năm)	Ký hiệu phân loại
1	Nguyên liệu dư thừa như vụn gỗ, mùn cưa, dăm bào, từ quá trình cắt liệu và gia công các sản phẩm	18 01 06	2.500	TT-R
3	Bao bì đóng gói, giấy carton, giấy vụn, giấy loại bỏ từ văn phòng	18 01 05	50	TT-R
6	Pallet gỗ	18 01 07	3.000	TT-R
7	Mực in (loại không có các thành phần nguy hại trong nguyên liệu sản xuất như mực in văn phòng, sách báo).	08 02 06	15	TT
8	Bùn từ bể tự hoại	07 01 11	300	TT
Tổng cộng			5.865	

6.3. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh:

STT	Tên chất thải	Khối lượng (tấn/năm)
1	Chất thải rắn sinh hoạt nhóm thực phẩm	30
2	Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế	43,6
3	Chất thải rắn sinh hoạt còn lại	20
Tổng khối lượng dự kiến (tấn/năm)		93,6

CHƯƠNG V: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

1. Thông tin chung về tình hình thực hiện công tác bảo vệ môi trường:

1.1. Tình hình tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền mà chủ cơ sở phải thực hiện như sau:

STT	Thủ tục pháp lý đã được cấp
Thủ tục môi trường	
1	Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 179/GXN-KCNĐN ngày 13/12/2019 do Ban Quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai cấp.
2	Quyết định số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/7/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
Thủ tục đăng ký kinh doanh	
1	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603207401 đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 09/09/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
2	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 chứng nhận lần đầu ngày 08/04/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ tám ngày 20/08/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2019 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
Các thủ pháp lý khác của nhà máy: xây dựng, PCCC, Hợp đồng thuê đất, xử lý nước thải,...	
1	Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTD/SGD/19 ngày 15/8/2019 giữa Công ty TNHH Wooden Stories và Công ty cổ phần địa ốc Thảo Điền.
2	Hợp đồng xử lý nước thải số 642/HĐXLNT/19 ngày 03/12/2019.
3	Văn bản nghiệm thu PCCC số 30/PC07-PC ngày 14/1/2020 Phòng cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai cấp.
4	Giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC số 518/TD-PCCC ngày 14/11/2019 do Phòng cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai cấp.

- Công ty định kỳ hằng quý đã lấy quan trắc môi trường theo đúng quy định hiện hành, đồng thời, Công ty cũng đã lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường hằng năm nộp về cơ quan cấp thủ tục môi trường theo đúng quy định.

- Trong quá trình hoạt động từ trước đến nay của Nhà máy hiện hữu không xảy ra sự cố, khiếu nại, khiếu kiện.

1.2. Các vấn đề liên quan đến môi trường của chủ cơ sở đã gửi cơ quan có thẩm quyền

- Công ty đã nộp báo cáo công tác bảo vệ môi trường năm 2024 về cơ quan nhà nước.

2. Kết quả hoạt động của công trình xử lý nước thải:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, Điều 97 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, nước thải của cơ sở đầu nối về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú do đó không thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải.

3. Tình hình phát sinh, xử lý chất thải:

Tổng hợp, thống kê khối lượng chất thải rắn sinh hoạt:

TT	CTRS	Khối lượng năm 2024 (kg/năm)	Tổ chức, cá nhân tiếp nhận CTRS	Khối lượng năm 2023 (kg/năm)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	6.620	Công ty TNHH MTV XNK Gia Bảo Lộc Phát	8.509

Tổng hợp, thống kê chất thải rắn công nghiệp thông thường:

TT	Nhóm CTCNTT	Khối lượng năm 2024 (Kg)	Tổ chức, cá nhân tiếp nhận CTCNTT	Khối lượng năm 2023 (Kg)
1	Nguyên liệu dư thừa như vụn gỗ, mùn cưa, dăm bào, từ quá trình cắt liệu và gia công các sản phẩm	2.540	Công ty TNHH MTV XNK Gia Bảo Lộc Phát	2.910
2	Vải vụn, chỉ dư thừa từ quá trình sản xuất, sản phẩm hư hỏng,...	1.750		1.850
3	Giấy loại bỏ từ văn phòng	39		24
4	Phế liệu kim loại hư hỏng	150		180

Tổng hợp, thống kê chất thải nguy hại:

STT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng trung bình (kg/năm)	Mã CTNH
1	Bóng đèn huỳnh quang	Rắn	10	16 01 06
2	Pin, ắc quy thải	Rắn	5	19 0601
3	Bao bì cứng thải bằng kim loại thải	Rắn	100	18 01 02
4	Giẻ lau bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn	1.000	08 01 02
5	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	150	17 02 03
Tổng cộng			1.265	-

5. Kết quả kiểm tra, thanh tra về bảo vệ môi trường đối với cơ sở:

Cơ sở đi vào hoạt động chính thức từ năm 2020, trong hai năm trở lại đây Công ty không có các đoàn thanh kiểm tra liên quan đến công tác bảo vệ môi trường.

Trong quá trình hoạt động, Công ty vận hành công trình xử lý chất thải ổn định, chất lượng khí thải, nước thải sau xử lý luôn đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

Tuy nhiên do cơ sở đi vào hoạt động nhưng chưa có Giấy phép môi trường thuộc thẩm quyền cấp phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nay thuộc thẩm quyền cấp phép của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 26 và khoản 1 Điều 46 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

Ngày 09/02/2026 Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai đã có buổi làm việc để xác định hành vi vi phạm theo biên bản số 13/BB-LV ngày 09/02/2026 cũng như biên bản vi phạm hành chính theo biên bản số 13/BB-VPHC ngày 09/02/2026. Trên cơ sở biên bản vi phạm hành chính ngày 12/02/2026 Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 690/QĐ-XPHC. Sau khi có Quyết định xử phạt ngày 13/02/2026 Công ty đã thực hiện đóng phạt cũng như thực hiện các công tác khắc phục, Công ty có văn bản số 01/BC ngày 13/02/2026 về việc báo cáo khắc phục hậu quả theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 690/QĐ-XPHC ngày 12/02/2026 gửi về Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch theo quy định.

CHƯƠNG VI: KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải:

1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải là 06 tháng kể từ khi được cấp giấy phép môi trường, được trình bày ở bảng sau:

Bảng 3.7. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

Stt	Hệ thống xử lý khí thải	Thời gian VHTN	
		Bắt đầu	Kết thúc
1	01 Hệ thống xử lý bụi từ các công đoạn sản xuất công suất 15.000 m ³ /giờ	Sau khi hoàn tất xây dựng, cải tạo lại nhà xưởng và bố trí lại máy móc thiết bị	06 tháng kể từ khi bắt đầu VHTN
2	01 Hệ thống xử lý khí thải từ dây chuyền sơn khô công suất 30.000 m ³ /giờ (hệ thống có 03 ống thải)		
3	04 Hệ thống xử lý khí thải từ dây chuyền sơn ướt công suất 20.000 m ³ /giờ/hệ thống (mỗi hệ thống có 02 ống thải)		

1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải

1.2.1. Hình thức lấy mẫu

Mẫu tổ hợp được lấy theo phương pháp lấy mẫu liên tục để đo đặc, phân tích các thông số theo quy định hoặc mẫu tổ hợp được xác định là giá trị trung bình của 3 kết quả đo đạc của thiết bị đo nhanh tại hiện trường.

1.2.2. Kế hoạch lấy mẫu

Vị trí lấy mẫu đối với các công trình xử lý chất thải được trình bày ở bảng bên dưới.

Bảng 3.8. Vị trí lấy mẫu

Stt	Hệ thống xử lý khí thải	Ký hiệu	Số vị trí cần lấy mẫu
1	01 Hệ thống xử lý bụi từ các công đoạn sản xuất công suất 15.000 m ³ /giờ	KT1	1
2	01 Hệ thống xử lý khí thải từ dây chuyền sơn khô công suất 30.000 m ³ /giờ (hệ thống có 03 ống thải)	KT2-KT4	3
3	04 Hệ thống xử lý khí thải từ dây chuyền sơn ướt công suất 20.000 m ³ /giờ/hệ thống (mỗi hệ thống có 02 ống thoát khí)	KT5-KT12	8

Stt	Hệ thống xử lý khí thải	Ký hiệu	Số vị trí cần lấy mẫu
	thải)		

- Kế hoạch đo đạc, lấy và phân tích mẫu chất thải để đánh giá hiệu quả xử lý của công trình, thiết bị xử lý chất thải:

Bảng 3.9. Kế hoạch đo đạc, lấy và phân tích mẫu chất thải của từng công trình

Hạng mục	Vị trí thu mẫu	Thông số giám sát	Thời gian đo đạc	Tần suất lấy mẫu	Tiêu chuẩn so sánh
Khí thải	01 ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi từ các công đoạn sản xuất công suất 15.000 m ³ /giờ	Lưu lượng, bụi	03 ngày liên tục	- Ít nhất 01 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu đơn), lấy 3 ngày liên tiếp: + Lần thứ 1: ngày đầu tiên sau giai đoạn hiệu chỉnh hiệu suất (lấy 1 mẫu đầu ra); + Lần thứ 2: ngày tiếp theo lần thứ 1 (lấy 1 mẫu đầu ra); + Lần thứ 3: ngày tiếp theo lần thứ 2 (lấy 1 mẫu đầu ra);	QCVN 19:2009/BTNMT cột B, hệ số Kv = 0,8 và Kp = 0,9
	03 ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi sơn khô công suất 30.000 m ³ /giờ		03 ngày liên tục		
	08 ống thoát khí thải của 04 hệ thống xử lý hơi dung môi buồng sơn ướt công suất 20.000 m ³ /giờ/hệ thống (mỗi hệ thống có 02 ống thải)	Lưu lượng, bụi, Toluen, Benzen, Styren	03 ngày liên tục		QCVN 19:2009/BTNMT cột B, hệ số Kv = 0,8 và Kp = 0,9 và QCVN 20:2009/BTNMT
Nước thải	Hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m ³ /ngày.đêm	pH, TSS, BOD ₅ , COD, Amonio, Clo dư, Tổng N, Tổng P, tổng dầu mỡ, Coliform	03 ngày liên tục		Giới hạn tiếp nhận của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú

2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật

2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ:

❖ Quan trắc chất lượng môi trường nước:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, Điều 97 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, nước thải của cơ sở đầu nối về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú do đó không thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải.

❖ **Quan trắc khí thải:**

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, Điều 98 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, cơ sở không thuộc đối tượng quan trắc khí thải định kỳ.

2.2. Chương trình quan trắc tự động, liên tục khí thải:

Không thuộc đối tượng.

2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo đề xuất của chủ cơ sở.

❖ **Quan trắc môi trường lao động**

Thực hiện theo quy định của Bộ Luật lao động và các quy định liên quan.

❖ **Quan trắc chất thải rắn**

- Kiểm tra giám sát việc thu gom, lưu giữ và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý chất thải rắn của cơ sở.

- Thông số quan trắc: khối lượng, chủng loại và hóa đơn, chứng từ giao nhận chất thải.

- Vị trí quan trắc: 01 điểm tại khu vực lưu giữ chất thải rắn của nhà máy.

- Tần suất quan trắc: thường xuyên và liên tục từ khi phát sinh.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 07:2009/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại.

- Văn bản pháp luật thực hiện: Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường.

3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hằng năm

Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường định kỳ hàng năm được trình bày trong bảng sau:

Bảng 6.5. Bảng kinh phí thực hiện quan trắc môi trường định kỳ hàng năm

STT	Chương trình quản lý và giám sát	Số lượng mẫu	Tần suất	Kinh phí (đồng/năm)
1	Chi phí lập báo cáo	-	1 lần/năm	35.000.000
2	Chi phí cho xử lý chất thải	Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại.	Thường xuyên, liên tục	200.000.000

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường

STT	Chương trình quản lý và giám sát	Số lượng mẫu	Tần suất	Kinh phí (đồng/năm)
	Tổng cộng	-	-	235.000.000

CHƯƠNG VII: CAM KẾT CỦA CHỦ CƠ SỞ

- Chủ cơ sở cam kết tuân thủ đúng các Luật Bảo vệ Môi trường và các quy định của Nhà Nước Việt Nam liên quan đến vấn đề an toàn vệ sinh môi trường;

- Chủ cơ sở sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng trong quá trình hoạt động để kịp thời kiểm soát mức độ ô nhiễm nhằm đạt Quy chuẩn môi trường theo quy định và phòng chống sự cố môi trường;

- Chủ cơ sở cam kết vận hành thường xuyên các hệ thống xử lý chất thải, đảm bảo chất lượng nước thải đạt giới hạn tiếp nhận của KCN, chất lượng khí thải đạt theo quy chuẩn môi trường hiện hành;

- Chủ cơ sở Cam kết ký hợp đồng thu gom, xử lý chất thải thông thường và chất thải nguy hại với đơn vị có chức năng theo quy định.

- Chủ cơ sở cam kết phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường và đền bù thiệt hại khi xảy ra sự cố môi trường.

- Cam kết tỷ lệ cây xanh đạt 20% theo đúng quy định.

- Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh của nhà máy đảm bảo đạt tiêu chuẩn nước thải đầu vào trạm XLNT tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.

- Thực hiện các biện pháp khống chế tiếng ồn, độ rung sinh ra trong suốt quá trình hoạt động của cơ sở.

- Chủ cơ sở sẽ tăng cường công tác đào tạo cán bộ về môi trường nhằm nâng cao năng lực quản lý môi trường trong nhà máy, bảo đảm không phát sinh các vấn đề gây ô nhiễm môi trường;

- Cam kết về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường;

- Cam kết việc xử lý chất thải đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường và các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác có liên quan;

Chịu trách nhiệm trước pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam nếu xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường và vi phạm các quy chuẩn Việt Nam, các công ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Chúng tôi cam kết rằng những thông tin, số liệu nêu trên là đúng sự thực; nếu có gì sai trái, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật./.

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH ĐỒNG NAI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN**

Mã số doanh nghiệp: 3603207401

Đăng ký lần đầu: ngày 20 tháng 08 năm 2014

Đăng ký thay đổi lần thứ: 5, ngày 09 tháng 09 năm 2019

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: WOODEN STORIES COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: WOODEN STORIES CO.,LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.3682017

Email:

Fax:

Website:

3. Vốn điều lệ 27.802.500.000 đồng.

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ tám trăm lẻ hai triệu năm trăm nghìn đồng

Tương đương 1.220.000 Đô la Mỹ

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: WOODEN STORIES LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 2034801

Ngày cấp: 06/02/2014 Nơi cấp: Hồng Kông

Địa chỉ trụ sở chính: Unit B, 16/F, W Square, 314 - 324 Hennessy road, Wanchai, Trung Quốc (Hồng Kông)

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: **ÔNG LARSEN CARLOS HENRIK**

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Chủ tịch công ty*

Sinh ngày: *01/06/1973*

Dân tộc: *Quốc tịch:*

Đan Mạch

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Hộ chiếu nước ngoài*

Số giấy chứng thực cá nhân: *211111302*

Ngày cấp: *18/12/2018*

Nơi cấp: *Đại sứ quán Đan Mạch tại thành phố Hồ Chí Minh*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *105D 5-5-11, Komazawa, Setagayaku Tokyo, Japan 154-0012, Nhật Bản*

Chỗ ở hiện tại: *Lakeview Villas, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

KT. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Đỗ Quốc Thịnh

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 4300052164

Chứng nhận lần đầu: ngày 20 tháng 8 năm 2014

Chứng nhận thay đổi lần thứ tư: ngày 24 tháng 5 năm 2019

Chứng nhận thay đổi lần thứ năm: ngày 25 tháng 9 năm 2019

(Dự án được chuyển từ KCN Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 19 tháng 6 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;

Căn cứ Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 11 năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 204/TTg ngày 06 tháng 4 năm 1995 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603207401 đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 09 tháng 9 năm 2019 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 ngày 24 tháng 5 năm 2019 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp cho dự án CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES;

Xét bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES đăng ký ngày 10 tháng 9 năm 2019,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG NAI

Chứng nhận:

Dự án đầu tư **CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES**; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 ngày 24 tháng 5 năm 2019 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp;

Được đăng ký:

- Điều chỉnh tăng quy mô sản xuất sô fa và ghế được bọc vải và da từ 10.000 sản phẩm/năm lên thành 100.000 sản phẩm/năm;
- Chuyển địa điểm thực hiện dự án từ Khu công nghiệp Tam Phước đến Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.

Nhà đầu tư:

WOODEN STORIES LIMITED; Giấy phép thành lập số 2034801, cấp ngày 06 tháng 02 năm 2014 tại Hồng Kông; trụ sở chính đặt tại Unit B, 16/F, W Square, 314-324 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong.

Đại diện bởi: Ông LARSEN CARLOS HENRIK; chức vụ Giám đốc, sinh ngày 01 tháng 6 năm 1973, quốc tịch Đan Mạch, hộ chiếu số 211111302 do Đại sứ quán Đan Mạch tại Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 12 năm 2018; thường trú tại: 105D 5-5-11, Komazawa, Setagayaku Tokyo, Japan 154-0012; chỗ ở hiện nay: Lakeview Villas, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603207401 đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 09 tháng 9 năm 2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; trụ sở chính đặt tại: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: **CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES**
2. Mục tiêu và quy mô của dự án:

- Sản xuất sofa và ghế bành được bọc vải và da với quy mô khoảng 100.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất đồ nội thất, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và các vật liệu khác với quy mô 100.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa, chăn, chăn lông vịt, đệm ghế, gối và túi ngủ (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) với quy mô 2.000.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) với quy mô 2.000.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất màn, rèm, màn hình, ga trải giường, khăn trải giường tắm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) với quy mô 10.000 sản phẩm/năm.

- Thực hiện quyền nhập khẩu và quyền xuất khẩu, quyền phân phối bán buôn, bán lẻ (không lập cơ sở bán buôn, bán lẻ) các mặt hàng sau:

Stt	Mã HS	Các sản phẩm
1	9401	Ghế ngồi (trừ các loại thuộc nhóm 94.02), có hoặc không chuyển được thành giường, và bộ phận của chúng.
2	9403	Đồ nội thất khác và các bộ phận của chúng.
3	9405	Đèn và bộ đèn kể cả đèn pha và đèn rọi và bộ phận của chúng, chưa được chi tiết hoặc ghi ở nơi khác; biển hiệu được chiếu sáng, biển đề tên được chiếu sáng và các loại tương tự, có nguồn sáng cố định thường xuyên, và bộ phận của chúng chưa được chi tiết hoặc ghi ở nơi khác.

*** Lưu ý:**

- Trong quá trình thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối các hàng hóa nêu trên, doanh nghiệp phải tuân thủ các quy định tại Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

- Đối với những hàng hóa thuộc diện quản lý chuyên ngành, hoặc kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối sau khi được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy phép kinh doanh, giấy tờ có giá trị tương đương và/ hoặc đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích đất sử dụng: 20.952 m².

4. Tổng vốn đầu tư là 59.790.000.000 (năm mươi chín tỷ, bảy trăm chín mươi triệu) đồng Việt Nam, tương đương 2.620.000 (hai triệu, sáu trăm hai mươi nghìn) đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 27.802.500.000 (hai mươi bảy tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, năm trăm nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 1.220.000 (một triệu, hai trăm hai mươi nghìn) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 46,56% tổng vốn đầu tư do WOODEN STORIES LIMITED góp; tiến độ góp vốn: đã góp đủ.

5. Thời hạn hoạt động của dự án là 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 20 tháng 8 năm 2014.

6. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã đi vào hoạt động từ tháng 02 năm 2015.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

a) Căn cứ pháp lý và đối tượng, điều kiện hưởng ưu đãi:

- Căn cứ pháp lý: Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ.

- Đối tượng, điều kiện hưởng ưu đãi: Dự án thực hiện trong khu công nghiệp.

b) Thuế suất phổ thông:

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% (hai mươi hai phần trăm) áp dụng trước thời điểm 31/12/2015.

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% (hai mươi phần trăm) áp dụng từ thời điểm 01/01/2016.

c) Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Đối với mục tiêu sản xuất sô pha và ghế bành được bọc vải và da:

Thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng theo thuế suất phổ thông; Doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 (hai) năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% (năm mươi phần trăm) số thuế phải nộp trong 04 (bốn) năm tiếp theo.

- Đối với mục tiêu sản xuất đồ nội thất, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và các vật liệu khác; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sô pha, chăn, chăn lông vịt, đệm ghế, gối và túi ngủ (không bao gồm công đoạn giặt tẩy); sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế, (không bao gồm công đoạn giặt tẩy); sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn giặt tẩy); thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối; phần thu nhập tăng thêm do tăng vốn đầu tư từ 500.000 USD lên 2.620.000 USD; phần thu

nhập tăng thêm do tăng quy mô sản xuất sofa và ghế bành được bọc vải và da từ 10.000 sản phẩm/năm lên thành 100.000 sản phẩm/năm:

Thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện theo quy định tại Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ.

2. Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các loại thuế khác: theo quy định tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

1. Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai dự án đầu tư theo mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và tuân thủ các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, lao động và pháp luật liên quan trong quá trình triển khai dự án.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4300052164 ngày 24 tháng 5 năm 2019 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản cấp cho CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES và 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai.



Cao Tiến Sỹ

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

Số: 179 /XN-KCNĐN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2019



Người ký: Ban Quản lý
các Khu công nghiệp
Đồng Nai
Email: bqlkc@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký:
13.12.2019 09:54:51
+07:00

GIẤY XÁC NHẬN
Đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 29/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 7583/UBND-KTN ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Xét Kế hoạch bảo vệ môi trường của Công ty nộp vào ngày 27/11/2019;

Xét Phiếu đề xuất ngày 26/11/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG NAI XÁC NHẬN:

Công ty TNHH Wooden Stories đã đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án “Nhà máy sản xuất đồ gỗ (*sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác, công suất 100.000 sản phẩm/năm*) với tổng diện tích nhà xưởng và kho là 8.288 m²; Sản xuất áo gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa, chăn, chăn lông vịt, đệm ghế, gối và túi ngủ (*không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy*) với công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; Sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (*không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy*) với công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; Sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường, tấm phủ máy móc và bàn ghế (*không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy*) với công suất 10.000 sản phẩm/năm” tại đường số 2, khu công nghiệp Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (diện tích: 20.952 m², theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH Công nghệ Thực phẩm Nhật Hồng và Công ty TNHH Wooden Stories).

Công ty TNHH Wooden Stories có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

1. Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, công trình, biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất trong bản kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký.

2. Tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Điều 33 Luật bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức thực hiện các công trình quản lý, xử lý chất thải theo nội dung kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký với thời hạn hoàn thành kể từ ngày 01/3/2020 như sau:

- Đối với công trình xử lý bụi (hệ thống xử lý bụi bằng Cyclon, công suất 3 HP) và hơi dung môi (hệ thống xử lý hơi dung môi bằng màng nước, công suất quạt 3HP) để thu gom, xử lý bụi và khí thải tại công đoạn cắt, cưa, khoan và công đoạn sơn sản phẩm: thời hạn hoàn thành trước khi đưa Dự án đi vào hoạt động.

- Đối với công trình xử lý nước thải (công suất thiết kế $30 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$) để thu gom, xử lý lượng nước thải sinh hoạt với lưu lượng $27 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$: thời hạn hoàn thành trước khi đưa Dự án đi vào hoạt động.

- Khu vực thu gom, lưu giữ chất thải công nghiệp (chất thải rắn thông thường và sinh hoạt ước tính: $151,6 \text{ kg/ngày}$) và chất thải nguy hại (chất thải nguy hại ước tính: $3,5 \text{ kg/ngày}$) với tổng diện tích 25 m^2 : thời hạn hoàn thành trước khi đưa Dự án đi vào hoạt động.

4. Báo cáo kết quả hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường; Thực hiện quan trắc chất thải định kỳ với tần suất 06 tháng/01 lần (được tích hợp trong báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ).

- Thực hiện biện pháp thu gom, xử lý nước thải như đã nêu trong kế hoạch bảo vệ môi trường của Dự án; đảm bảo nước thải phát sinh từ hoạt động của Dự án đạt giới hạn tiếp nhận theo thỏa thuận giữa Chủ dự án với đơn vị đầu tư hạ tầng Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (chủ đầu tư hạ tầng KCN), trước khi đầu nối vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú để tiếp tục xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thải vào nguồn tiếp nhận; không được xả nước thải chưa đạt Quy chuẩn ra môi trường;

- + Bố trí vị trí đầu nối nước thải ở vị trí thuận lợi, minh bạch cho việc kiểm tra, giám sát;

- + Tách riêng triệt để tuyến thu gom, thoát nước mưa và nước thải;

- Thực hiện biện pháp thu gom, xử lý bụi, mùi, khí thải, đảm bảo các loại khí thải phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ theo QCVN 19:2009/BTNMT (cột B; $K_v = 0,8$; K_p tùy theo lưu lượng nguồn thải), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ theo QCVN 20:2009/BTNMT;

- Quản lý chất thải rắn theo quy định tại Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007, Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ và quản lý chất thải nguy hại

theo quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Bố trí khu vực lưu giữ các loại chất thải đúng quy định; Thu gom, phân loại, xử lý toàn bộ các loại chất thải đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định;

Ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải theo quy định.

5. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác.

- Bố trí diện tích đất trồng cây xanh theo quy định đạt tối thiểu 20% tổng diện tích đất; có kế hoạch tổ chức thực hiện về phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn hóa chất, phòng cháy chữa cháy, an toàn thực phẩm, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước.

- Hoạt động đúng với ngành nghề, quy mô đã nêu trong bản Kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Sử dụng máy móc, thiết bị mới 100% (chưa qua sử dụng).

- Trong trường hợp có những thay đổi, điều chỉnh nội dung bản Kế hoạch bảo vệ môi trường, Công ty TNHH Wooden Stories phải báo cáo Ban Quản lý các KCN Đồng Nai và chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.

- Thực hiện kế hoạch quản lý sử dụng đất, xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành.

Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra về bảo vệ môi trường của Dự án./.

Nơi nhận:

- UBND huyện Nhơn Trạch;
- Cty CP KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú;
- Công ty TNHH Wooden Stories (thực hiện);
- Lưu VT, MT (Phúc) - H.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Văn Danh

Số: 323/QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 16 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm) với tổng diện tích kho, bãi, nhà xưởng 13.976 m²; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn hình, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm” của Công ty TNHH Wooden Stories tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

Căn cứ Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 29/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5062/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền Ban Quản lý các KCN Đồng Nai tổ chức thực hiện thẩm định và phê duyệt báo cáo ĐTM đối với các dự án đầu tư trong KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Theo văn bản số 2048/KCNĐN-MT ngày 17/06/2021 của Ban quản lý các KCN về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo ĐTM dự án của Công ty

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm văn bản giải trình số 01/WS đề ngày 12/7/2021 của Công ty TNHH Wooden Stories;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường – Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm) với tổng diện tích kho, bãi, nhà xưởng 13.976 m²; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, khăn, ga trải giường, khăn trải giường tắm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm” tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là Dự án) được lập bởi Công ty TNHH Wooden Stories (sau đây gọi là Chủ dự án) với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có các trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Điều 1 Quyết định này và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Giấy xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường số 179/XN-KCNĐN ngày 13/12/2019 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai. /.

Nơi nhận:

- Chủ dự án (thực hiện);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (phối hợp);
- UBND huyện Nhơn Trạch (phối hợp);
- Trang Website BQL;
- Lưu VT, MT (NT).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Văn Danh

Phụ lục

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN
“Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm) với tổng diện tích kho, bãi, nhà xưởng 13.976 m²; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm” của Công ty TNHH Wooden Stories tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số...2233/QĐ-KCNĐN ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Trưởng ban Ban Quản lý các KCN Đồng Nai)

1. Thông tin về Dự án:

1.1. Chủ Dự án: Công ty TNHH Wooden Stories.

Địa chỉ liên hệ: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Vị trí Dự án: Đường số 2, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Diện tích đất sử dụng: 20.952 m².

1.4. Quy mô, công suất của Dự án:

- Sản xuất đồ gỗ (ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác) công suất: 100.000 sản phẩm/năm;

- Sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất: 2.000.000 sản phẩm/năm;

- Sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất: 2.000.000 sản phẩm/năm;

- Sản xuất màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường tấm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất: 10.000 sản phẩm/năm.

1.5. Công nghệ sản xuất của Dự án:

- Quy trình sản xuất các sản phẩm gỗ, đồ gỗ nội ngoại thất: Nguyên liệu (Gỗ tấm, ván ép) → Cắt, ghép, tạo hình → Khoan lỗ, bào, tiện → Chà nhám → Lắp ráp các chi tiết → Sơn → Đóng gói → Thành phẩm.

- Quy trình sản xuất ghế bành, ghế Sofa: Nguyên liệu (vải miếng) → Cắt theo mẫu → Công đoạn may → Công đoạn độn nút nệm → May, bọc nệm vào ghế → Lắp chân ghế sofa → Kiểm tra → Thành phẩm.

- Quy trình các sản phẩm may (áo gối, áo ghế, màn, rèm, màn, ga trải giường, khăn trải giường, tấm phủ máy móc và bàn ghế,...) và gối, nệm: Nguyên liệu (vải các loại) → Cắt theo mẫu → Công đoạn may và độn nút (theo yêu cầu sản phẩm) → Kiểm tra → Thành phẩm.

1.6. Các hạng mục công trình chính của dự án:

- Tổng diện tích các hạng mục công trình chính là 10.988 m^2 .
- Diện tích đất bố trí trồng cây xanh, thảm cỏ: $4.190,40 \text{ m}^2$, chiếm 20% diện tích đất.

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ Dự án:

2.1. Các tác động môi trường chính của Dự án:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ quá trình hoạt động của công nhân viên tại nhà máy; nước thải phát sinh từ quá trình vệ sinh văn phòng, nhà xưởng và nước thải sản xuất.

- Bụi phát sinh từ quá trình sản xuất (cưa, cắt, chà nhám và quá trình cắt vải,...).

- Hơi dung môi và bụi sơn từ quá trình sơn đồ gỗ;

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động sản xuất.

2.2. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải:

- Bụi và khí thải từ quá trình hoạt động của các phương tiện vận chuyển;

- Bụi gỗ phát sinh từ quá trình: cưa, cắt, chà nhám và quá trình cắt vải...;

- Hơi dung môi và bụi sơn từ quá trình sơn.

2.3. Quy mô, tính chất của nước thải:

- Nước thải từ buồng sơn với lưu lượng $1 \text{ m}^3/\text{lần}$ xả (từ 01 buồng sơn, tần suất xả 02 lần/tuần). Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, độ màu, BOD_5 , COD.

- Nước thải sinh hoạt khoảng $24 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (300 lao động). Thông số ô nhiễm đặc trưng: Chất rắn lơ lửng (TSS), BOD_5 , COD, Amoni, Tổng Nitơ (N), Tổng Phốt pho (P), Dầu mỡ động thực vật; Coliform.

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn công nghiệp thông thường:

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình sản xuất với khối lượng khoảng 8.530 kg/năm , bao gồm: Bụi, vụn bông, nhựa, giấy văn phòng,...

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phát sinh khoảng 3.900 kg/tháng, bao gồm: Bao bì, vỏ lon nước giải khát, hộp đựng thức ăn, thức ăn thừa,...

2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

- Khối lượng: Khoảng 21.315 kg/năm.
- Thành phần: Bóng đèn huỳnh quang; Dầu động cơ; Bao bì cứng thải bằng kim loại; Giẻ lau nhiễm thành phần nguy hại; Pin, ắc quy thải; Hộp mực in; Nước thải từ hệ thống xử lý hơi dung môi,...

3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án:

3.1. Công trình thu gom, xử lý bụi, khí thải:

- Lắp đặt các chụp hút bụi tại các vị trí, nguồn phát sinh, khu vực khếch sản xuất để thu gom về 01 hệ thống thu gom bụi gỗ, công suất 40.000 m³/giờ. Sơ lược quy trình như sau: Bụi gỗ từ quá trình sản xuất → Chụp hút → Cyclon → Thiết bị lọc túi vải (4 túi) → Ống thải → Môi trường.

- Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải, bụi từ buồng sơn, công suất thiết kế quạt hút 3.000 m³/giờ. Sơ lược quy trình như sau: Khí thải, bụi từ buồng sơn → Chụp hút → Màng nước → Quạt hút → Ống thải → Môi trường.

3.2. Về thu gom và xử lý nước thải:

- Nước thải phát sinh sau xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 03 ngăn, vệ sinh văn phòng, nhà xưởng được dẫn về HTXL nước thải sinh hoạt công suất 30 m³/ngày.đêm để xử lý sơ bộ đạt giới hạn đầu nối KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú trước khi đầu nối về hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của Nhơn Trạch II – Nhơn Phú tại 01 điểm trên đường số 2.

Quy trình xử lý cụ thể: Nước thải sinh hoạt, vệ sinh nhà xưởng → Bể điều hòa (thu gom và điều hòa lưu lượng) → Bể kỵ khí → Bể lắng → Đầu nối với hệ thống thu gom nước thải của KCN.

- Đối với nước thải từ hệ thống xử lý khí thải buồng sơn, sẽ được thu gom và chuyển giao theo chất thải nguy hại (định kỳ 5 m³/lần, 03 tháng xả 01 lần).

- Bùn từ bể tự hoại và bùn từ hệ thống xử lý nước thải được giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Thực hiện tách riêng triệt để tuyến thu gom, thoát nước mưa và nước thải của Dự án.

+ Đảm bảo toàn bộ nước thải được thu gom, xử lý đạt giới hạn tiếp nhận nước thải của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, trước khi đầu nối vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.

+ Bố trí vị trí đầu nối nước thải ở vị trí thuận lợi, minh bạch cho việc kiểm tra, giám sát.

+ Ký hợp đồng xử lý nước thải với KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.



3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường:

- Bố trí các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt tại các khu vực có phát sinh và thu gom về khu tập kết chất thải rắn sinh hoạt. Bố trí khu lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường có diện tích 25 m² để lưu giữ tạm thời, sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Thu gom, xử lý các loại chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 về quản lý chất thải và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; có biện pháp kiểm soát, thu gom chất thải lỏng rò rỉ tại khu vực lưu giữ.

+ Ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải rắn công nghiệp thông thường theo quy định.

3.4. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại (CTNH):

- Bố trí khu lưu giữ CTNH (diện tích 15 m²) để lưu giữ tạm thời, sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Thu gom, xử lý các loại chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; có biện pháp kiểm soát, thu gom CTNH lỏng rò rỉ tại khu vực lưu giữ.

+ Ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải nguy hại theo quy định.

3.5. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và các ô nhiễm khác:

Thực hiện biện pháp giảm thiểu tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của dự án; thực hiện các biện pháp kiểm soát, giảm thiểu mùi hôi, không phát tán mùi hôi khó chịu hoặc gây ô nhiễm môi trường theo các biện pháp đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã phê duyệt.

3.6. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

- Đảm bảo nguồn lực, trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa

cháy, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước, an toàn hóa chất và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Xây dựng phương án, kế hoạch/biện pháp bảo vệ môi trường và phòng ngừa, ứng phó sự cố hóa chất nguy hiểm trong công nghiệp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của Dự án:

- 01 hệ thống xử lý nước thải, công suất 30 m³/ngày.đêm.
- 01 hệ thống thu gom bụi, công suất 40.000 m³/giờ.
- 01 hệ thống thu gom, xử lý bụi và hơi dung môi từ quá trình sơn (hiện hữu), công suất 3.000 m³/giờ.
- 01 khu lưu giữ chất thải thông thường 25 m².
- 01 khu lưu giữ chất thải nguy hại 15 m².

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của Dự án:

5.1. Giám sát nước thải:

- Vị trí: 01 điểm tại hồ ga đầu nổi nước thải của KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú.
- Thông số giám sát: pH, TSS, BOD₅, COD, Tổng Nito, Tổng Photpho, Tổng dầu mỡ khoáng, Amoni, Coliform.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: Giới hạn tiếp nhận của KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú theo báo cáo ĐTM của KCN được duyệt.

5.2. Giám sát khí thải:

- Vị trí:
- KT1: 01 điểm tại ống thải của hệ thống thu gom bụi.
- + Chỉ tiêu giám sát: Lưu lượng, bụi.
- + Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- + Quy chuẩn so sánh: QCVN 19:2009/BTNMT (cột B; $K_v = 0,8$; K_p theo tổng lưu lượng nguồn thải).
- KT2: 01 điểm tại ống thải hệ thống xử lý bụi và hơi dung môi từ buồng sơn.
- + Chỉ tiêu giám sát: Bụi, lưu lượng, VOC_s (Styren, xylen, toluen).
- + Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- + Quy chuẩn so sánh: QCVN 19:2009/BTNMT (cột B; $K_v = 0,8$; K_p theo tổng lưu lượng nguồn thải) và QCVN 20:2009/BTNMT.

5.3. Giám sát môi trường lao động:



Thực hiện theo quy định của Bộ Luật lao động và các quy định liên quan.

5.4. Giám sát chất thải rắn: Giám sát khối lượng chất thải rắn phát sinh, phân định, phân loại các loại chất thải rắn phát sinh để bảo quản theo quy định.

6. Các điều kiện có liên quan đến môi trường:

6.1. Trong giai đoạn xây dựng, lắp đặt thiết bị của dự án:

Quản lý, kiểm soát, xử lý nước thải, chất thải rắn xây dựng, chất thải nguy hại và các loại chất thải đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật môi trường, quy định về quản lý chất thải xây dựng theo Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng, quy định về quản lý chất thải nguy hại theo Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

6.2. Trong giai đoạn vận hành dự án:

- Thực hiện quan trắc nguồn thải, chế độ báo cáo và lưu giữ kết quả quan trắc môi trường theo đăng ký tại Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án và các quy định pháp luật hiện hành.

- Bảo đảm nguồn lực; trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước, an toàn hóa chất và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Đảm bảo diện tích cây xanh đạt tỷ lệ tối thiểu 20% theo quy định.

6.3. Trách nhiệm của chủ dự án

- Thực hiện và gửi thông báo kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải đầu tư phục vụ dự án cho Ban Quản lý các KCN Đồng Nai và Sở Tài nguyên và Môi trường trước ít nhất 20 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu vận hành thử nghiệm và báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường cho Ban Quản lý các KCN để được kiểm tra, xác nhận hoàn thành trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức theo quy định tại Khoản 10, Điều 1, Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 7, 8, 9, 10 Điều 1, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ (quy định về trách nhiệm của chủ dự án sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt) và khoản 6, Điều 4 Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định đối với Dự án đã đi vào vận hành có những thay đổi so với báo cáo ĐTM được duyệt).

- Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định liên quan có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy chuẩn, quy định mới./.

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 4 năm 2024

Số: 781 /KCNĐN-QHXD
V/v ý kiến về việc cải tạo hạng
mục Nhà xưởng của Công ty
TNHH Wooden Stories tại KCN
Nhơn Trạch II – Nhơn Phú.

Kính gửi: Công ty TNHH Wooden Stories
(Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú)

Ban Quản lý các KCN Đồng Nai tiếp nhận Văn bản số 03/CV-WS đề ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Wooden Stories tại KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú về đề nghị Ban Quản lý xem xét việc Công ty cải tạo, xây dựng “Nhà xưởng 02 (diện tích 4.000 m², 01 tầng) thành Nhà xưởng 02 (diện tích 4.000 m², tổng diện tích sàn xây dựng 8.000 m², 02 tầng) so với báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp. Qua rà soát, Ban Quản lý các KCN Đồng Nai có ý kiến như sau:

- Công ty TNHH Wooden Stories đã được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/7/2021 cho Dự án “Nhà máy sản xuất đồ gỗ (sản xuất ghế sofa, ghế bành được bọc bằng vải và da, công suất 100.000 sản phẩm/năm; sản xuất đồ gỗ nội, ngoại thất và các bộ phận của chúng được làm bằng gỗ và vật liệu khác công suất 100.000 sản phẩm/năm) với tổng diện tích kho, bãi, nhà xưởng 13.976 m²; sản xuất gối, áo gối, gối ôm, gối tựa đầu và các phụ kiện đi kèm ghế sofa (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất áo ghế, nệm ghế, nệm lót ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 2.000.000 sản phẩm/năm và sản xuất màn, rèm, màn hình, ga trải giường, khăn trải giường tắm phủ máy móc hoặc bàn ghế (không bao gồm công đoạn nhuộm và giặt tẩy) công suất 10.000 sản phẩm/năm” tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Nội dung báo cáo ĐTM đã đề cập đến hạng mục nhà xưởng 2, diện tích 4.000m².

- Theo văn bản số 03/CV-WS đề ngày 01/3/2024, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng để đáp ứng nhu cầu sản xuất theo Quyết định số 323/QĐ-KCNĐN ngày 16/07/2021. Đồng thời, để đáp ứng nhu cầu sản xuất và có khu vực lưu trữ nguyên liệu, hàng hóa, Công ty dự kiến sẽ tiến hành cải tạo lại Nhà xưởng 02 hiện hữu với diện tích 4.000m² (01 tầng) lên thành Nhà xưởng 02 cũng với diện tích là 4.000 m² (02 tầng), diện tích sàn xây dựng 8.000m². Công ty cam kết việc việc điều chỉnh nêu trên không làm thay đổi về quy mô, công suất; công nghệ sản xuất; không làm phát sinh thêm chất thải; không gia tăng tác động xấu đến môi trường; ngoài ra không làm thay đổi công nghệ xử lý chất thải so với nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, đồng thời vẫn đảm bảo diện tích đất trồng cây xanh theo quy định (tối thiểu 20%).

- Việc điều chỉnh nêu trên, Dự án không thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ, tuy nhiên Công ty thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 (hiện tại Công ty chưa thực hiện). Do đó, Công ty rà soát quy định tại Điều 42 Luật Bảo vệ môi trường 2020 và thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy phép môi trường đúng thời hạn quy định.

- Việc Công ty dự kiến thực hiện cải tạo, nâng tầng nhà xưởng, tổng diện tích sàn tăng thêm là 4.000 m²: Đề nghị Công ty TNHH Wooden Stories rà soát tổng mức đầu tư xây dựng dự án cải tạo, trường hợp tổng mức đầu tư từ 15 tỷ đồng trở lên đề nghị Công ty thực hiện thủ tục Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và đề nghị thực hiện cấp Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình; trường hợp tổng mức đầu tư cải tạo <15 tỷ đồng, chủ đầu tư tổ chức thẩm định và thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai chuyển đến Công ty TNHH Wooden Stories biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng QLTN và MT (biết);
- Văn phòng Đại diện BQL (giám sát);
- Lưu VT, QHXD (Tuan).

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Trí Phương

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty TNHH Wooden Stories

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp: 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 02/08/2019

Địa chỉ: Đường số 8, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CR 410295

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 19 Tờ bản đồ số: 39
b) Địa chỉ: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 20952,0m² (bằng chữ: hai mươi nghìn chín trăm năm mươi hai phẩy không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 20952,0m², Không được cấp: 0,0m²
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/02/2057.
g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền)

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Nhà máy sản xuất nước giải khát các loại.

Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà xưởng 1 kết hợp nhà văn phòng	4288,0	4576,0	Riêng	Cấp 3	26/02/2057
2. Nhà xưởng 2	4000,0	4000,0	Riêng	Cấp 3	26/02/2057
3. Nhà nghỉ giữa ca công nhân	360,0	360,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
4. Nhà xe	90,0	90,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
5. Nhà bảo vệ (02 nhà)	21,0x2	42,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
6. Nhà vệ sinh (02 nhà)	32,0x2	64,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
7. Nhà bơm+nà máy phát+phòng điều khiển	80,64	80,64	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
8. Bể xử lý nước thải	100,0	-/-	Riêng	Cấp 4	26/02/2057

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

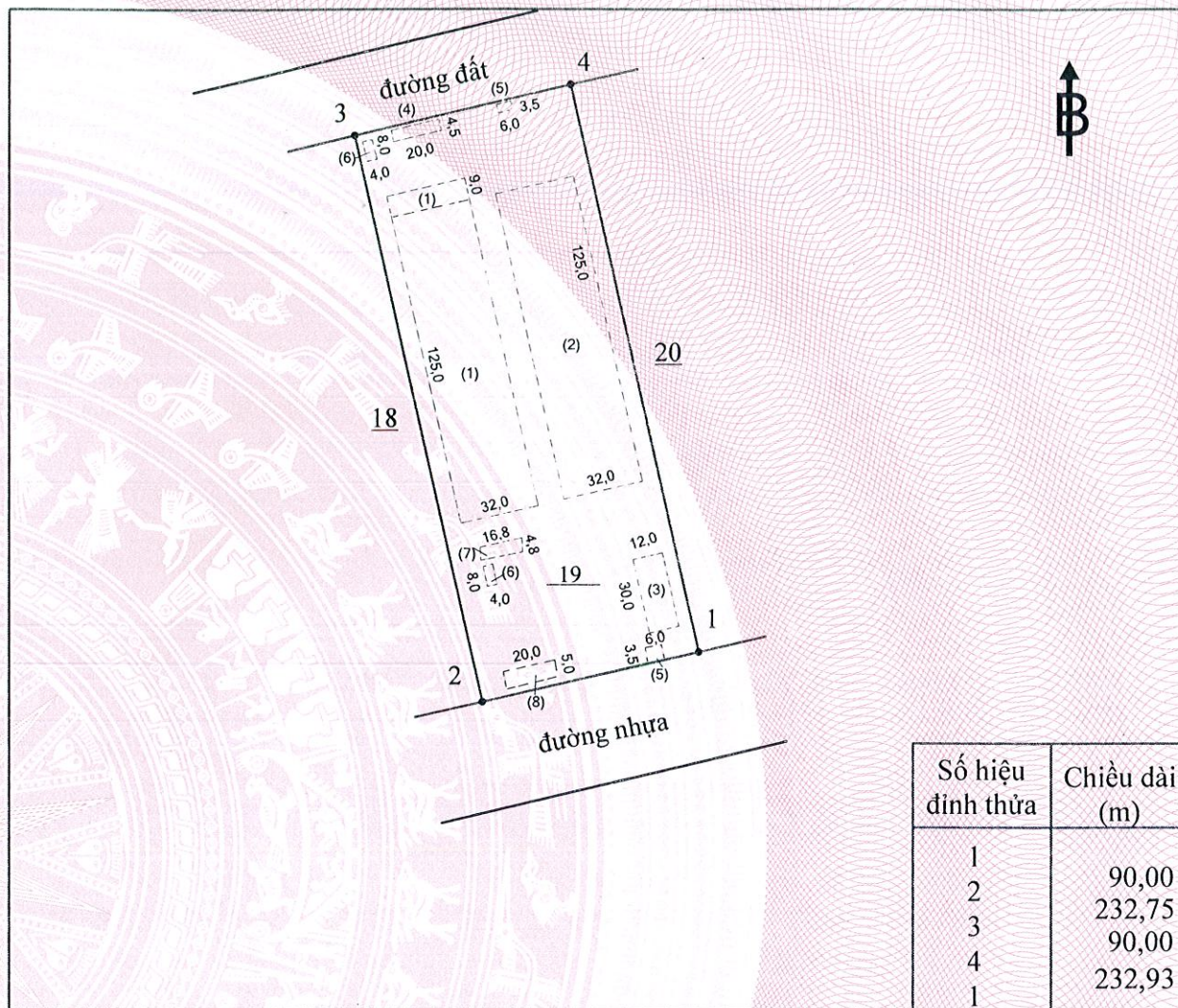
Đồng Nai, Ngày 27 tháng 8 năm 2019
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
TUQ.CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 46293

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



752648519000112

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN (Sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG

Địa chỉ: 7 Phan Đình Phùng, P.Tân Thành, Q.Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh.

Mã số doanh nghiệp: **0302983116** do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký lần đầu ngày 30/06/2003, Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/08/2016.

Đại diện theo pháp luật: Ông **DƯƠNG TẤN THỐNG** – Chức vụ: Giám đốc

CMND số: 021 227 884 do Công an TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 09/08/2006.

BÊN MUA (Sau đây gọi là bên B):

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Địa chỉ: Đường số 8, KCN Tam Phước, xã Tam Phước, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Mã số doanh nghiệp: 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế Hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014, Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 13/05/2019.

Đại diện theo pháp luật: Ông **LARSEN CARLOS HENRIK**.

Chức vụ: Chủ tịch Công ty

Hộ chiếu số: 211111302 do Đại sứ quán Đan Mạch tại TP.HCM cấp ngày 18/12/2018.

Người phiên dịch cho ông: **LARSEN CARLOS HENRIK**, là:

Bà : **LÊ THỊ NHUNG**, sinh năm: 1987.

CMND số : **172 697 320** do Công an Thanh Hóa cấp ngày 09/12/2014.

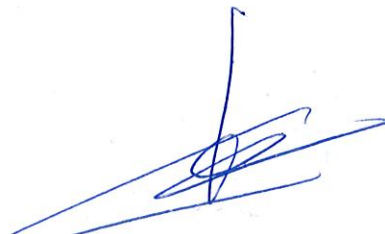
Địa chỉ : xã Triều Dương, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

Hai bên đồng ý thực hiện việc mua bán tài sản gắn liền với đất với theo các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1

TÀI SẢN MUA BÁN

Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên A là: Nhà máy sản xuất nước giải khát các loại.
Cụ thể:



Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà xưởng 1 kết hợp nhà văn phòng	4288,0	4576,0	Riêng	Cấp 3	26/02/2057
2. Nhà xưởng 2	4000,0	4000,0	Riêng	Cấp 3	26/02/2057
3. Nhà nghỉ giữa ca công nhân	360,0	360,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
4. Nhà xe	90,0	90,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
5. Nhà bảo vệ (02 nhà)	21,0 x 2	42,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
6. Nhà vệ sinh (02 nhà)	32,0 x 2	64,0	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
7. Nhà bơm + nhà máy phát + phòng điều khiển	80,64	80,64	Riêng	Cấp 4	26/02/2057
8. Bể xử lý nước thải	100,0	-/-	Riêng	Cấp 4	26/02/2057

Tài sản nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất sau:

- Thửa đất số: 19; Tờ bản đồ số: 39.

- Địa chỉ: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 20952,0 m² (Bằng chữ: Hai mươi nghìn chín trăm năm mươi hai phẩy không mét vuông);

Trong đó: Diện tích được cấp: 20952,0 m²; Không được cấp: 0,0m²;

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/02/2057.

- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền).

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **CL 551334** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/09/2018.

ĐIỀU 2

GIÁ MUA BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá mua bán tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **40.500.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ năm trăm triệu Việt Nam đồng) (Chưa bao gồm thuế VAT).

2. Phương thức thanh toán: chuyển khoản, do hai bên thỏa thuận;

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU
TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm công chứng Hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc mua bán tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Tài sản thuộc trường hợp được bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Tài sản và thửa đất có tài sản không có tranh chấp;

b) Tài sản và quyền sử dụng đất có tài sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

3



2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về tài sản gắn liền với đất, thửa đất có tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

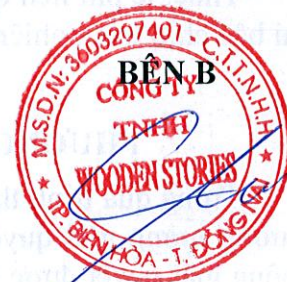
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này được lập thành 10 (mười bản) bản chính và có giá trị pháp lý như nhau.



Dương Cẩm Thống



Larsen Carlos Henrik

NGƯỜI PHIÊN DỊCH

Lo Thị Nhung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày hai, tháng bảy, năm hai ngàn không trăm mười chín (02/07/2019); Tại Văn phòng Công chứng Hồ Nai tỉnh Đồng Nai. (Số 2220A, QL.1A, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai);

Tôi – **Nguyễn Tân Yên**, Công chứng viên, Văn phòng Công chứng Hồ Nai tỉnh Đồng Nai;

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất nêu trên, được giao kết giữa:

BÊN BÁN (Bên A):

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG

Địa chỉ: 7 Phan Đình Phùng, P.Tân Thành, Q.Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh.

Mã số doanh nghiệp: **0302983116** do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký lần đầu ngày 30/06/2003, Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/08/2016.

Đại diện theo pháp luật: Ông **DƯƠNG TẤN THỐNG** – Chức vụ: Giám đốc

CMND số: 021 227 884 do Công an TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 09/08/2006.

BÊN MUA (Bên B):

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Địa chỉ: Đường số 8, KCN Tam Phước, xã Tam Phước, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Mã số doanh nghiệp: 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế Hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Đăng ký lần đầu ngày 20/08/2014, Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 13/05/2019.

Đại diện theo pháp luật: Ông **LARSEN CARLOS HENRIK**.

Chức vụ: Chủ tịch Công ty

Hộ chiếu số: 211111302 do Đại sứ quán Đan Mạch tại TP.HCM cấp ngày 18/12/2018.

Người phiên dịch cho ông LARSEN CARLOS HENRIK, do các bên tự mời đến là:

Bà : **LÊ THỊ NHUNG**, sinh năm: 1987.

CMND số : **172 697 320** do Công an Thanh Hóa cấp ngày 09/12/2014.

Địa chỉ : xã Triều Dương, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng, người phiên dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại và nghe người phiên dịch dịch lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ/đóng dấu vào hợp đồng này trước mặt tôi;
- Hợp đồng này được lập thành 10 (mười) bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 (một) bản chính, Bên B giữ 08 (tám) bản chính, 01 bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hồ Nai tỉnh Đồng Nai
- Số công chứng:**14016**..., quyền số **02** TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Tân Yên



CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG

Mã số thuế: 0302983116

Địa chỉ: Số 7 Phan Đình Phùng, Phường Tân Thành, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 38107611 Fax: 08 38107610 Email: nhathongco@yahoo.com.vn

Số tài khoản: 060005933490 Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Bà Quẹo TP.HCM

HÓA ĐƠN GIÁ TRỊ GIA TĂNG

Mẫu số : 01GTKT3/001

Ký hiệu : NH/16P

Số : 0002454

Liên 2: Giao cho người mua

Ngày 16 tháng 8 năm 2019

Họ tên người mua hàng :

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Tên đơn vị :

3 6 0 3 2 0 7 4 0 1

Mã số thuế:

Địa chỉ : Đường số 8, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai, V

Hình thức thanh toán :

CK

Số tài khoản:

STT	Tên hàng hóa, dịch vụ	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	2	3	4	5	6= 4 x 5
1	Chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng công chứng số 14076 ngày 02/07/2019		1	40.500.000.000,00	40.500.000.000
Cộng tiền hàng :					40.500.000.000
Thuế suất GTGT.: 10 %					Tiền thuế GTGT : 4.050.000.000
Tổng cộng tiền thanh toán :					44.550.000.000
Số tiền bằng chữ : Bốn mươi bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn.					

Người mua hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người bán hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng đơn vị
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)



Larsen Carlos Henrik

(Cần kiểm tra, đối chiếu khi lập, giao, nhận hóa đơn)



Dương Tấn Cường

Mẫu số: C1-02/NS

(Ban hành kèm theo Thông tư số 84/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính)



GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Mã hiệu:

Tiền mặt ☐ Chuyển khoản ☐ Số tham chiếu:

Số: 685/TB.CT.QLCKTTD

Loại tiền: VND ☐ USD ☐ Khác:

Người nộp thuế: **CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES**

Mã số thuế: 3603207401

Địa chỉ: ĐƯỜNG SỐ 8, KCN TAM PHƯỚC, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Người nộp thay: **DƯƠNG TẤN THỐNG**

Địa chỉ: 0907088039

Đề nghị NH (KBNN): Công Thương Đồng Nai trích TK số: hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:

TK thu NSNN ☐ TK tạm thu ☐ TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

vào tài khoản của KBNN: **HUYỆN NHƠN TRẠCH TK 71111095446**

Mở tại NH ủy nhiệm thu:

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền: Kiểm toán nhà nước ☐ Thanh tra tài chính

☐ Thanh tra Chính phủ ☐ Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Tên cơ quan quản lý thu:

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/ NH phối hợp thu/ KBNN ghi	
STT	Số tờ khai/ Số quyết định / Số thông báo	Kỳ thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã tiểu mục
			Lệ phí trước bạ nhà, đất	28.630.108	28.630.108	151	2801
	Tổng cộng					28.630.108 đ	

Tổng số tiền ghi bằng chữ : Hai mươi tám triệu sáu trăm ba mươi ngàn một trăm lẻ tám đồng.

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN:

Mã CQ thu:

Nợ TK:

Mã ĐBHC:

Có TK:

NGƯỜI NỘP TIỀN

Ngày 28 tháng 08 năm 2019

NGÂN HÀNG/ KHO BẠC NHÀ NƯỚC

Ngày 28 tháng 08 năm 2019

Người nộp
tiền

Kế toán
trưởng

Thủ trưởng
đơn vị

Thủ quỹ

Kế toán

Kế toán
trưởng

(Signature)
Nguyễn Thị Minh Hương

Đơn vị thu: Văn phòng Đăng
ký đất đai tỉnh
Mã số thuế: 3600727427

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: 01BLP3-001
Ký hiệu: AA-19T
Số: 0002513

BIÊN LAI THU TIỀN PHÍ, LỆ PHÍ

Tên loại Phí, lệ phí: lệ phí cấp giấy (in giấy mới có
tài sản)

(Liên 2: Giao cho tổ chức, cá nhân nộp phí, lệ phí)

Tên đơn vị hoặc người nộp tiền: Công ty TNHH Wooden Stories ;Mã hồ sơ: 0120081311901748
Địa chỉ: Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Số tiền: 550.000 đồng
(Viết bằng chữ): Năm trăm năm mươi ngàn đồng
Hình thức thanh toán: Tiền mặt

....., ngày 29 tháng 08 năm 2019

Người thu tiền

(Ký ghi rõ họ tên)



(Trung tâm CNTT&TT – Sở TT&TT; Mã số thuế: 3602155302)



Bưu Điện TP Biên Hòa

BUƯ ĐIỆN VIỆT NAM
BĐ22
59

BIÊN LAI THU TIỀN

Nhận của Ông/ Bà : CTY TNHH WOODEN STORIES

Địa chỉ : TAM PHƯỚC

Số Tiền : 1,014,126

Bằng chữ : Một triệu không trăm mười bốn nghìn một trăm hai mươi sáu đồng

Về khoản thu : HD3563



Ngày 29 tháng 08 năm 2019

Người thu tiền

(Ký và ghi rõ họ tên)



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Mã số thuế: 3600727427

Địa chỉ: Số 2A Đường Phạm Văn Khoa, phường Tân Hiệp, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251.3822989

Số tài khoản: 012.1.00.2104849 tại Vietcombank Đồng Nai

HÓA ĐƠN GIÁ TRỊ GIA TĂNG

(Bản thể hiện của hóa đơn điện tử)

Ngày 26 tháng 8 năm 2019

Mẫu số: 01GTKT0/001

Ký hiệu: VP/19E

Số: 0003563

Họ tên người mua hàng:

Tên đơn vị: Công ty TNHH Wooden Stories

Mã số thuế: 3603207401

Địa chỉ: Đường số 8, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Hình thức thanh toán: TM/CK

Số tài khoản:

STT	Tên hàng hóa, dịch vụ	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	B	C	1	2	3=1x2
1	Đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất - Chính lý trên GCN cũ - Cả đất và tài sản gắn liền với đất (Biên nhận hồ sơ 0120081311901748 ngày 20/08/2019)	Hồ sơ/ thừa/ giấy	1,0	921.933	921.933
Cộng tiền hàng:					921.933
Thuế suất GTGT:		10 %	Tiền thuế GTGT:		92.193
Tổng tiền thanh toán:					1.014.126
Số tiền viết bằng chữ: Một triệu không trăm mười bốn nghìn một trăm hai mươi sáu đồng chẵn					

Người mua hàng
(Ký, ghi rõ họ, tên)

Người bán hàng
(Ký, ghi rõ họ, tên)

Ký bởi: VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI

Ký ngày: 26/08/2019

(Cần kiểm tra, đối chiếu khi lập, giao, nhận hóa đơn)

Mã tra cứu hóa đơn: 75F6I64654

Tra cứu tại Website: <https://www.meinvoice.vn/tra-cuu/>

Phát hành bởi phần mềm MeInvoice.vn - Công ty Cổ phần MISA (www.misa.com.vn) - MST: 0101243150

CTY TNHH CNTP NHẬT HỒNG

7 Phan Đình Phùng, P. Tân Thành

Q. Tân Phú, TP.HCM

Số: 03/BBBG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO TÀI SẢN

Giữa Cty TNHH công nghệ thực phẩm Nhật Hồng (bên giao) và
Cty TNHH WOODEN STORIES (bên nhận)

Hôm nay, ngày 29 tháng 08 năm 2019 tại : Văn phòng Cty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền
Địa chỉ : 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Đã tiến hành bàn giao tài liệu (lần thứ ba) giữa Cty TNHH công nghệ thực phẩm Nhật Hồng (bên giao) và Cty TNHH WOODEN STORIES (bên nhận) thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng của hai bên ngày 22/04/2019.

I/ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1/ Bên giao: **Cty TNHH công nghệ thực phẩm Nhật Hồng**

- Ông : **Dương Tấn Thống** Chức vụ: Giám đốc

2/ Bên nhận: **Cty TNHH WOODEN STORIES**

- Địa chỉ : Đường số 8, KCN Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

- Ông : **Larsen Carlos Henrik** Chức vụ: Chủ Tịch Công ty

- Số Hộ chiếu : 211111302 Do Đại sứ quán Đan Mạch tại TP.HCM cấp ngày 18/12/2018.

- Bà : **Lê Thị Nhung** Chức vụ : Người phiên dịch

- Số CMND : 172697320 Do Công An Thanh Hóa cấp ngày 09/12/2014.

II/ NỘI DUNG BÀN GIAO:

Cty TNHH công nghệ thực phẩm Nhật Hồng đã tiến hành bàn giao tài liệu hồ sơ thiết kế về xây dựng của Nhà máy sản xuất

tại địa chỉ : Thửa 19, tờ bản đồ số : 39 Xã Phú Hội, KCN Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, cho Cty TNHH WOODEN STORIES :

III/ NỘI DUNG BÀN GIAO:

Bên bán (Cty Nhật Hồng) đã tiến hành bàn giao tài sản cho bên mua theo biểu thống kê sau:



Bảng thống kê tài sản bàn giao

Số TT	Tên tài liệu	Số lượng	Ghi chú
1	Bản chính – bản vẽ thiết kế kỹ thuật đã được BQL các KCN thẩm duyệt. (18 tờ)	01 bộ	Do Cty TNHH đầu tư xây dựng Hữu Lộc thiết kế.
2	Bản chính – bản vẽ xin phép môi trường tháng 03/2016 (9 tờ)	01 bộ	Do Cty TNHH TMDVXD Thống Lĩnh thiết kế.
3	Bản chính – Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 2038/GXN-UBND Do UBND Huyện Nhơn Trạch cấp ngày 26/04/2016.	01 tờ	
4	<i>Kế hoạch bảo vệ môi trường – Dự án Nhà máy sản xuất nước giải khát các loại công suất 600.000 lít sản phẩm/năm. (34 tờ).</i>	01 bộ	
5	Bản chính – Giấy phép xây dựng số 103/GPXD-KCNĐN Do BQL các KCN Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/05/2016.	04 tờ	
6	Bản chính - Điều chỉnh giấy phép xây dựng Do BQL các KCN Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2018.	01 tờ	
7	Hóa đơn GTGT số : NH/16P 0002454 lập ngày 16/08/2019 về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo HĐ công chứng số 14076 ngày 02/07/2019.	01 tờ	
8	Bản chính - Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền SHNỞ và TSKGLVĐ số : mang tên Cty TNHH WOODEN STORIES	01 tờ	
9	Biên lai nộp lệ phí trước bạ	01 tờ	



Tổng số tài liệu : **09 loại**

Kể từ ngày **29/08/2019** số tài liệu trên do bên Cty TNHH WOODEN STORIES chịu trách nhiệm quản lý.

Biên bản này lập thành 04 bản có giá trị như nhau. Bên giao giữ 02 bản, bên nhận giữ 02 bản.



Dương Căn Thổng



Larsen Carlos Henrik

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO TÀI SẢN

Thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền trên đất ký ngày 22/04/2019 .

Hôm nay, ngày 30 tháng 08 năm 2019 chúng tôi gồm:

A- Bên giao: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG

1. Ông Dương Tấn Thống

Chức vụ: Giám đốc

B- Bên nhận: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

1. Ông Larsen Carlos Henrik

Chức vụ: Chủ Tịch Công ty

2. Bà : Lê Thị Nhung

Chức vụ: Người phiên dịch

Thực hiện bàn giao và tiếp nhận số tài sản là : toàn bộ nhà xưởng với tổng diện tích : 9.320,64 m2 tại địa chỉ : Lô IVB, Đường số 2, KCN Nhơn Trạch 2, Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, như sau:

I. Về nhà, vật kiến trúc và các tài sản gắn liền với nhà, đất

1. Nhà xưởng 1 kết hợp văn phòng :

1.1. Tổng diện tích nhà xưởng: **4000 m2**

1.2. Tổng diện tích nhà văn phòng: **576m2**

- Bàn ghế phòng họp : 01 bộ
- Hệ thống Camera quan sát :
- Hệ thống cáp quang :
- Line Điện thoại cố định: 0251. 3682017

2. Nhà xưởng 2 Tổng diện tích nhà xưởng: **4000 m2**

3. Nhà nghỉ giữa ca công nhân Tổng diện tích : **360 m2**

4. Các công trình phụ:

- 4.1. Nhà để xe : **90 m2**
- 4.2. Nhà bảo vệ : **42 m2 (02 cái)**
- 4.3. Nhà vệ sinh : **64 m2 (02 cái)**
- 4.4. Tháp nước : **08 m2**
- 4.5. Bể xử lý nước thải : **100 m2**



4.9. Tường rào toàn khu vực đất thuê.

II. Ý kiến các bên giao nhận

I. Bên nhận: Tại thời điểm bàn giao này, Bên giao vẫn chưa bàn giao "Biên bản Thỏa Thuận vị trí đất nổi mới như nêu trên" và "Quyết định nghiên cứu, kiểm tra công trình của BQL KCN DN và "Bản vẽ Hố an công có đủ dấu duyệt của BQL KCN DN"

2. Bên giao: Các giấy tờ trên Cơ quan quản lý nhà nước về Bch Bch để công khai xây hồ sơ và tiếp thu giấy tờ.

GIÁM ĐỐC

Stamp: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG
Q. TÂN PHÚ - TP. HỒ CHÍ MINH

Dương Cấn Thổng



Larsen Carlos Henrik



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

25 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.28)35510.555/666 * Fax: (84.28)35510.777 * Email: thaodiencorp@vnn.vn * Web: www.thaodienland.com

Số :/CTy

TP.Hồ Chí Minh, ngày...30...tháng...08...năm 2019....

BIÊN BẢN BÀN GIAO

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

-----★-----

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTD/SGD/19 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Wooden Stories ngày 15/08/2019.

Hôm nay, ngày 30 tháng 08 năm 2019, tại Tòa nhà Thảo Điền số 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm:

Bên giao hồ sơ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

Đại diện : Ông Quách Hoàng Hùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bên nhận hồ sơ: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Đại diện : Ông/BàLarsen Carlos Henrik.....Chức vụ:Chủ tịch.....

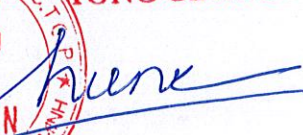
Cùng thống nhất bàn giao và nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/08/2019 cho Công ty TNHH Wooden Stories chi tiết như sau:

Stt	GCNQSDĐ Số	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa/tờ	Diện tích (m ²)
1	CR 410295	CT 46293	19/39	20.952

Bên giao đã giao và Bên nhận xác nhận đã nhận hồ sơ trên.

Biên bản này được lập thành 03 (ba) bản, Bên giao giữ 02 (hai) bản, Bên nhận giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO
TỔNG GIÁM ĐỐC


Quách Hoàng Hùng

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN


Larsen Carlos Henrik



ỦY NHIỆM CHI - PAYMENT ORDER

Ngày (Date): 24-04-2019

ĐỀ NGHỊ GHI NỢ TÀI KHOẢN (Please Debit account)

SỐ TK (A/C No):	0481000756305
TÊN TK (A/C Name):	CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA CHỈ (Address):	Bien Hoa, Dong Nai.
TẠI NH (With Bank):	Vietcombank Bien Hoa

& GHI CÓ TÀI KHOẢN (& Credit account):

SỐ TK (A/C No):	136292549
TÊN TK (A/C Name):	CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG
ĐỊA CHỈ (Address):	
TẠI NH (With Bank):	ACB Phòng giao dịch Tân Sơn Nhì

DÀNH CHO NGÂN HÀNG (For Bank's Use only) Mã VAT:

SỐ TIỀN (With amount)

BẰNG SỐ (In figures):	4.500.000.000	VND
BẰNG CHỮ (In words):	Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn.	

PHÍ NH (Bank chages)

Phí trong	☒
Including	
Phí ngoài	☐
Excluding	

NỘI DUNG (Details of Payment):

TT tiền cọc 10% theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: HDDC/2019/WS-NH ngày 22.04.2019

KẾ TOÁN TRƯỞNG KÝ

CHỦ TÀI KHOẢN KÝ & ĐÓNG DẤU

Chief accountant

Thanh toán viên

Kiểm soát

Giám đốc





ỦY NHIỆM CHI - PAYMENT ORDER

Ngày (Date) **17-05-2019**

ĐỀ NGHỊ GHI NỢ TÀI KHOẢN (Please Debit account)

SỐ TK (A/C No):	0481000756305
TÊN TK (A/C Name):	CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA CHỈ (Address):	Bien Hoa, Dong Nai.
TẠI NH (With Bank):	Vietcombank Bien Hoa

& GHI CỐ TÀI KHOẢN (& Credit account):

SỐ TK (A/C No):	136292549
TÊN TK (A/C Name):	CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG
ĐỊA CHỈ (Address):	
TẠI NH (With Bank):	ACB Phòng giao dịch Tân Sơn Nhì

SỐ TIỀN (With amount)

BẰNG SỐ (In figures):	9.000.000.000	VND
BẰNG CHỮ (In words):	Chín tỷ đồng chẵn.	

PHÍ NH (Bank charges)

Phí trong	☒
Including	
Phí ngoài	☐
Excluding	

NỘI DUNG (Details of Payment):

TT tiền cọc 20% theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: HDDC/2019/WS-NH ngày 22.04.2019.

KẾ TOÁN TRƯỞNG KÝ

CHỦ TÀI KHOẢN KÝ & ĐÓNG DẤU

Chief accountant

DÀNH CHO NGÂN HÀNG (For Bank's Use only) Mã VAT:

Thanh toán viên

Kiểm soát

Giám đốc



ỦY NHIỆM CHI/ PAYMENT ORDER

Số/ No.

Ngày/ Date ..11../..07../2019....

ĐƠN VỊ TRẢ TIỀN/ Applicant

Tên tài khoản/ Account Name..CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES.....

Số tài khoản/ Account No. 5284187..... Tại Ngân hàng Á Châu _ chi nhánh: At ACB_Branch PGD LONG BÌNH TÂN.....

ĐƠN VỊ THỤ HƯỞNG/ Beneficiary

Đơn vị thụ hưởng / Beneficiary CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM NHẬT HỒNG.....

☑ Số tài khoản/ Account No. 136292549.....

☐ CMND/ Hộ chiếu/ ID/ PP.....

Ngày cấp/ Date of issue.....

Nơi cấp/ Place of issue.....

Tại ngân hàng/ Beneficiary's Bank ACB Phòng giao dịch Tân Sơn Nhì.....

Tỉnh/ TP/ Province/ City TP.HCM.....

Số tiền bằng số 18,000,000,000 VND
Amount in figures

Bằng chữ/ Amount in words Mười tám tỷ đồng.....

Nội dung/ Details T.T.tiền cọc 40% theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số:..
HDDC/2019/WS-NH ngày 22.04.2019.....

Phí chuyển tiền do/ Transfer fee to be paid by

☐ Đơn vị trả tiền chịu phí/ The applicant

☑ Đơn vị thụ hưởng chịu phí/ The beneficiary

ĐƠN VỊ TRẢ TIỀN/ Applicant

NGÂN HÀNG Á CHÂU/ ACB

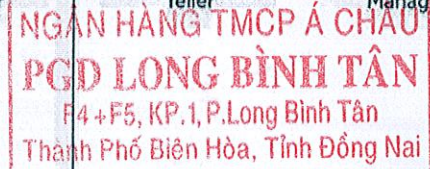
NGÂN HÀNG B/ B Bank

Kế toán trưởng
Chief AccountantChủ tài khoản
Account Holder

Ghi sổ ngày/ Post Date..11 JUL 2019

Giao dịch viên
TellerKiểm soát viên
Supervisor

Ghi sổ ngày/ Post Date.....

Giao dịch viên
TellerTrưởng đơn vị
Manager

Lê Thị Nhung Trần Thị Hoa Phương

Contact Center 24/7: 1900 54 54 86 - (08) 38 247 247

acb.com.vn

ACB

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- ★ -----

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

Xây dựng Nhà máy sản xuất đồ nội ngoại thất tại
Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai

Tháng 08 năm 2019



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

o0o

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2019

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT
ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ NỘI NGOẠI THẤT
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II – NHƠN PHÚ - ĐỒNG NAI

Số: 395 /HĐTĐ/SGD/19

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam Khóa XIII thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15.05.2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Quyết định số 5220/QĐ – UBND ngày 16 tháng 12 năm 2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, Đồng Nai tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000081 ngày 26 tháng 02 năm 2007 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp, cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền Thành phố Hồ Chí Minh đầu tư tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai. Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 01 năm 2008;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302441032 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai số 075/HĐTĐ/SGD/16 ký ngày 01 tháng 01 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Công nghệ thực phẩm Nhật Hồng;
- Căn cứ Biên bản làm việc ba Bên ngày 01 tháng 08 năm 2019 giữa Công ty TNHH Công nghệ thực phẩm Nhật Hồng, Công ty TNHH Wooden Stories và Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền;
- Căn cứ Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại đất số 379/Cty-SGD được ký ngày 05 tháng 08 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Công nghệ thực phẩm Nhật Hồng;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn số 3603207401 của Công ty TNHH Wooden Stories do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 4 vào ngày 02/08/2019;
- Tham khảo tỷ giá bán VND/USD (sau đây gọi là “TGB”) ngày 14 tháng 08 năm 2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh công bố là: **23.270 VND/USD**;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên.



BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0302441032 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 12 ngày 12/10/2018.
- Địa chỉ : 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028.35510555 - 35510666 Fax: 028.35510777
- Email : thaodiencorp@vnn.vn
- Website : thaodienland.com
- Số tài khoản : 0071003805156 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0302441032
- Người đại diện : Ông Quách Hoàng Hùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

BÊN THUÊ LẠI ĐẤT (BÊN B): CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 4 ngày 02/08/2019.
- Địa chỉ : Đường số 8, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : 0251 3513533
- Email : carlos@sketch-interior.com
- Số tài khoản : 0481000756305 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa
- Mã số thuế : 3603207401
- Người đại diện : Ông Larsen Carlos Henrik Chức vụ: Chủ tịch Công ty

Hôm nay ngày 15 tháng 08 năm 2019 tại Phòng công chứng Nhà nước số 4, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hai Bên cùng thảo luận, bàn bạc và đồng ý ký Hợp đồng thuê lại đất (“**Hợp đồng**”) với các điều kiện và điều khoản sau:

ĐIỀU 1: VỊ TRÍ VÀ DIỆN TÍCH ĐẤT THUÊ LẠI

- 1.1 Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại một phần lô đất số IVB có diện tích **20.952 m²** tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai (sau đây gọi là “**Khu đất thuê**”) để Bên B đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất đồ nội ngoại thất theo **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**.
- 1.2 Vị trí và diện tích **Khu đất thuê** được xác định theo Bản đồ trích lục quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh tỷ lệ: 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai. Bản đồ trích lục này là một bộ phận không tách rời của **Hợp đồng** này.
- 1.3 **Khu đất thuê** thuộc một phần lô đất số IVB gồm trọn thửa đất số 19 tờ bản đồ số 39, có diện tích **20.952 m²** thuộc xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT (“Thời hạn thuê lại”)

Thời hạn Bên B thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai được tính từ ngày 01 tháng 09 năm 2019 đến hết ngày 26 tháng 02 năm 2057. Thời hạn sẽ được gia hạn theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 3: ĐƠN GIÁ CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ ĐƠN GIÁ PHÍ DUY TU HẠ TẦNG

3.1 Đơn giá cho thuê lại đất hàng năm:

- 3.1.1 Đơn giá cho thuê lại đất bằng tiền đồng Việt Nam là: **81.445** (Tám mươi một ngàn bốn trăm bốn mươi năm đồng/ m²/ năm, tương đương **3,50 (ba phẩy năm mươi USD/ m²/ năm)** với TGB tham khảo ngày 14.08.2019 là **23.270 VND/USD**.

Trường hợp tại thời điểm thanh toán theo **Hợp đồng, TGB** của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh công bố tăng hoặc giảm so với **TGB** tại thời điểm ký **Hợp đồng** này thì đơn giá cho thuê lại đất hàng năm sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

Đơn giá cho thuê lại đất: **3,50 USD/m²/năm x TGB VND/USD** tại thời điểm thanh toán.

- 3.1.2 Đơn giá cho thuê lại đất được điều chỉnh 05 (năm) năm một lần, mỗi lần điều chỉnh tăng không quá 10 (mười) % đơn giá đang thanh toán. Chu kỳ điều chỉnh giá được tính từ ngày 01.07.2016 (theo *Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai số 075/HĐTD/SGD/16 ký ngày 01 tháng 01 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Công nghệ thực phẩm Nhật Hồng*).

3.2 Đơn giá phí duy tu hạ tầng hàng năm (“Phí duy tu hạ tầng”):

Đơn giá phí duy tu hạ tầng bằng tiền đồng Việt Nam là: **11.635** (mười một ngàn sáu trăm ba mươi năm đồng/m²/năm, tương đương **0,50 (không phẩy năm mươi USD/m²/năm)** với TGB tham khảo ngày 14.08.2019 là 23.270 VND/USD).

Trường hợp tại thời điểm thanh toán theo **Hợp đồng, TGB** của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh công bố tăng hoặc giảm so với **TGB** tại thời điểm ký **Hợp đồng** này thì đơn giá phí duy tu hạ tầng sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

Đơn giá phí duy tu hạ tầng: **0,50 USD/m²/năm x TGB VND/USD** tại thời điểm thanh toán.

Đơn giá phí duy tu hạ tầng bao gồm chi phí quản lý, phí duy tu hạ tầng, chiếu sáng, bảo vệ, cây xanh và chưa bao gồm phí xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn; ổn định trong suốt **Thời hạn thuê lại**.

- 3.3 Đơn giá cho thuê lại đất và đơn giá phí duy tu hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”).

ĐIỀU 4: TIỀN THUÊ LẠI ĐẤT VÀ PHÍ DUY TU HẠ TẦNG

- 4.1 Tiền thuê lại đất năm (“**Tiền thuê đất**”) đã bao gồm thuế GTGT bằng tiền đồng Việt Nam là: 81.445 đồng/ m²/ năm x 20.952 m² x 1,1 = 1.877.079.204 đồng (một tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu không trăm bảy mươi chín ngàn hai trăm lẻ bốn đồng).

- 4.2 **Phí duy tu hạ tầng** năm đã bao gồm thuế GTGT bằng tiền đồng Việt Nam là: 11.635 đồng/m²/năm x 20.952 m² x 1,1 = 268.154.172 đồng (hai trăm sáu mươi tám triệu một trăm năm mươi tư ngàn một trăm bảy hai đồng).

- 4.3 **Tiền thuê đất và Phí duy tu hạ tầng** bao gồm thuế GTGT trong 01 (một) năm bằng tiền đồng Việt Nam là: 1.877.079.204 đồng + 268.154.172 đồng = 2.145.233.376

đồng (hai tỷ một trăm bốn mươi năm triệu hai trăm ba mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi sáu đồng).

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

5.1 Tiền thuê đất :

Tiền thuê đất được thanh toán hàng năm. **Tiền thuê đất** năm đầu tiên được tính từ ngày 01.09.2019 đến ngày 31.12.2019. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày ký **Hợp đồng**, Bên B thanh toán đủ **Tiền thuê đất** (đã bao gồm thuế GTGT) cho Bên A.

Tiền thuê đất kể từ năm thứ hai (năm 2020) được Bên B thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày của tháng 1 (một) năm 2020.

5.2 Phí duy tu hạ tầng được thanh toán hàng năm và cùng thời điểm với việc thanh toán **Tiền thuê đất**. **Phí duy tu hạ tầng** năm đầu tiên được tính từ ngày 01.09.2019 đến ngày 31.12.2019. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày ký **Hợp đồng**, Bên B thanh toán đủ **Phí duy tu hạ tầng** (đã bao gồm thuế GTGT) cho Bên A.

Phí duy tu hạ tầng từ năm thứ hai (năm 2020) được Bên B thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày của tháng 1 (một) năm 2020.

5.3 Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn GTGT cho Bên B trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ thời điểm nhận được tiền của Bên B.

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

6.1 Tất cả các khoản thanh toán được thực hiện theo pháp luật và các quy định khác có liên quan của Việt Nam. **Tiền thuê đất** và **Phí duy tu hạ tầng** được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam.

6.2 Bên A không chấp nhận bất kỳ lý do nào mà Bên B nêu ra để chậm thanh toán các khoản thanh toán đến hạn theo **Hợp đồng** này ngoại trừ sự chậm trễ do lỗi hoặc vi phạm của Bên A gây ra. Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu phạt theo lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5 lần mức lãi suất vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh, tính trên số tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán không quá thời hạn 01 (một) tháng, nếu việc thanh toán chậm quá thời hạn 01 (một) tháng Bên A sẽ ngưng cung cấp nước và các dịch vụ hạ tầng khác cho đến khi Bên B hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ phải thanh toán đối với số tiền chậm thanh toán quá 01 (một) tháng này cho Bên A.

Trường hợp Bên A đã tiến hành ngưng cấp nước và các dịch vụ hạ tầng khác vì lý do chậm thanh toán. Bên A phải có trách nhiệm cung cấp nước và các dịch vụ hạ tầng cho Bên B trở lại ngay sau khi Bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên A.

6.3 Các khoản thanh toán **Tiền thuê lại đất** và **Phí duy tu hạ tầng** được trả vào:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.
- Số tài khoản : VND: 007.1003805156
- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A:

- 7.1 Bên A cam kết dành cho Bên B trọn quyền sử dụng **Khu đất thuê** để thực hiện dự án theo nội dung **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp** và quyền này không bị tước đoạt dưới bất cứ hình thức nào.
- 7.2 Bên A đảm bảo **Khu đất thuê** không có tranh chấp và sẽ không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh trong suốt **Thời hạn thuê lại**.
- 7.3 Bên A tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của Bên B xây dựng trên **Khu đất thuê** theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên A chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho Bên B trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi ký **Hợp đồng**.
- 7.5 Bên A cung cấp hồ sơ địa chất, cao độ thiết kế ..., bàn giao mốc giới **Khu đất thuê** (có Biên bản giao đất để Bên B thực hiện đo đạc **Khu đất thuê** phục vụ cho việc thiết kế nhà máy, đầu tư, xây dựng nhà máy sau khi ký **Hợp đồng**.
- 7.6 Bên A đảm bảo có hệ thống lưới điện 22 KV dọc theo đường trước **Khu đất thuê**, cách ranh **Khu đất thuê** khoảng 40 (bốn mươi) mét để Bên B đấu nối vào hệ thống này sử dụng cho hoạt động của Bên B. Bên B chịu toàn bộ chi phí về máy biến thế, hệ thống đường dây 22 KV đấu nối từ lưới điện 22 KV trong khu công nghiệp vào nhà máy. Việc xác định điểm đấu nối và bán điện do Điện lực Nhơn Trạch chịu trách nhiệm. Bên B ký Hợp đồng sử dụng điện với Điện lực Nhơn Trạch và trả mọi khoản phí do sử dụng điện cho Điện lực Nhơn Trạch. Việc quản lý lưới điện và cung cấp điện năng do Điện lực Nhơn Trạch thực hiện.
- 7.7 Bên A đảm bảo cung cấp nước sạch tới cách hàng rào **Khu đất thuê** khoảng 20 - 30 mét. Chi phí về đồng hồ nước, đường ống nối từ đường phân phối đến đồng hồ nước tại chân tường rào nhà máy của Bên B do Bên B chịu. Bên B sẽ ký Hợp đồng sử dụng nước với Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch. Đơn giá tiền nước Bên B trả cho Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch theo quy định của Nhà nước.
- 7.8 Bên A đảm bảo cho Bên B được sử dụng các tiện ích hạ tầng khác (nếu có) của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai với đầy đủ tiêu chuẩn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất kinh doanh của Bên B.
- 7.9 Bên A đảm bảo các dịch vụ thông tin như: điện thoại, fax, internet ... do Bưu điện tỉnh Đồng Nai chịu trách nhiệm cung cấp đến **Khu đất thuê**. Tiền lắp đặt và cước phí sử dụng dịch vụ thông tin Bên B trả cho Bưu điện tỉnh Đồng Nai theo quy định của Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam.
- 7.10 Bên A có trách nhiệm bảo trì, quản lý cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai (không bao gồm hệ thống cấp điện, thông tin và cấp nước) trong suốt **Thời hạn thuê lại** nêu tại Điều 2.
- 7.11 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

- 8.1 Bên B sử dụng đất đúng mục đích theo nội dung **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp** và tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam cũng như các điều khoản trong **Hợp đồng** này. Trường hợp Bên B được cơ quan Nhà nước Việt Nam có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất thì hai Bên sẽ thảo luận để sửa đổi hay ký lại **Hợp đồng**.

- 8.2 Ngay khi được bàn giao **Khu đất thuê**, Bên B phải xây dựng tường rào bao quanh **Khu đất thuê**. Hàng rào phải được xây dựng thông thoáng và hài hòa để đảm bảo mỹ quan cho Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.
- 8.3 Bên B sẽ liên hệ với Bên A để được hướng dẫn thiết kế đường vào nhà máy đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bên dưới của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.
- 8.4 Thiết kế và xây dựng các công trình nhà xưởng theo đúng pháp luật và các quy định về quản lý đầu tư xây dựng của Việt Nam và các quy định của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.
- 8.5 Thiết kế và xây dựng hệ thống điện ngầm trong khuôn viên **Khu đất thuê**, hệ thống đường ống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải công nghiệp, thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo theo đúng các quy định của Việt Nam về thiết kế, xây dựng. Hệ thống thoát nước thải sản xuất và sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa này sẽ được đấu nối riêng lẻ và phải được Bên A nghiệm thu sau khi hoàn thành. Các hệ thống cống, các hố ga và trạm xử lý nước thải nội bộ phải nằm trong hàng rào của Nhà máy.
- 8.6 Nước thải của Nhà máy phải đảm bảo theo tiêu chuẩn cột B Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp – QCVN 40:2011/BTNMT (có Giấy chứng nhận kiểm nghiệm của cơ quan chức năng) mới được thải vào hệ thống nước thải chung của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.
- 8.7 Sau khi được bàn giao **Khu đất thuê**, Bên B chỉ có quyền sử dụng **Khu đất thuê** để triển khai xây dựng nhà máy theo nội dung **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**. Các tài nguyên khoáng sản trong lòng đất, cổ vật và nguồn nước ngầm đều thuộc quyền quản lý của Nhà nước theo Luật Khoáng sản của Việt Nam. Nghiêm cấm Bên B tự ý khai thác.
- 8.8 Trong quá trình xây dựng nhà máy, Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, không được gây ô nhiễm mất vệ sinh trên các tuyến đường giao thông. Bên B cần có trách nhiệm bảo vệ các công trình hạ tầng ngoài hàng rào của nhà máy mình. Cụ thể phải bảo vệ hệ thống điện, cây xanh, hệ thống cấp thoát nước.
- 8.9 Bên B phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường về xử lý môi trường nước thải công nghiệp, chất thải rắn, chất thải khí và các biện pháp phòng chống cháy nổ. Cam kết tuân thủ đúng các quy định của Luật Bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam.
- 8.10 Bên B có trách nhiệm cung cấp bản sao y Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường, Giấy chứng nhận phòng chống cháy nổ và hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật của Nhà máy cho Bên A trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được các hồ sơ trên từ cơ quan có thẩm quyền;
- 8.11 Bên B có trách nhiệm xây dựng bể nước trung gian trong khu vực Nhà máy để dự trữ nước phục vụ cho công tác PCCC và đề phòng sự cố của hệ thống cấp nước chung;
- 8.12 Bên B phải xây dựng bể chứa đảm bảo tiếp nhận đủ nguồn nước thải không được xử lý hoặc xử lý không đạt tiêu chuẩn để ngăn ngừa các thiệt hại đối với hệ thống xử lý nước thải của Bên A. Bể chứa phải xây dựng trước điểm đấu nối vào hệ thống thoát nước của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai;
- 8.13 Khí thải và chất thải rắn từ Nhà máy của Bên B phải được xử lý theo quy định của pháp luật về môi trường;
- 8.14 Khi Bên B chuyển quyền thuê lại Khu đất cho Bên thứ ba phải tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó và phù hợp với các điều khoản quy định trong

Hợp đồng. Trước khi chuyển nhượng Bên B phải thông báo và bàn bạc với Bên A. Bên thứ ba sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ tất cả các điều khoản quy định trong **Hợp đồng** và “Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú” của UBND huyện Nhơn Trạch ban hành theo Quyết định số 5001/QĐ-UBND ngày 22.12.2009.

- 8.15 Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên **Khu đất thuê** trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam tại thời điểm đó và phù hợp với các điều khoản quy định trong **Hợp đồng** và “Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú” của UBND huyện Nhơn Trạch ban hành theo Quyết định số 5001/QĐ-UBND ngày 22.12.2009.
- 8.16 Bên B chịu trách nhiệm và sẽ bồi thường đầy đủ cho Bên A mỗi khi Bên A chịu thiệt hại về hạ tầng Khu công nghiệp với bất cứ lý do nào phát sinh do việc làm cố ý hay không cố ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B gây ra.
- 8.17 Bên B có quyền trả lại đất cho Bên A khi hết thời hạn thuê lại đất nếu các Bên không có nhu cầu, điều kiện tiếp tục thuê;
- 8.18 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 09: DỊCH VỤ HẠ TẦNG

- 9.1 Xử lý nước thải và các dịch vụ hạ tầng khác (nếu có) sẽ được hai Bên thỏa thuận bằng các Hợp đồng riêng dựa trên cơ sở của **Hợp đồng**.
- 9.2 Đối với dịch vụ điện, điện thoại, nước, xử lý chất thải rắn, Bên B sẽ ký Hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng.
- 9.3 Bên B thông báo cho Bên A nhu cầu xử lý nước thải và các dịch vụ hạ tầng khác 30 (ba mươi) ngày trước ngày có yêu cầu.

ĐIỀU 10: BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- 10.1 Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định về bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai;
- 10.2 Chuẩn bị các hồ sơ về môi trường của Dự án theo quy định của luật pháp và cung cấp bản sao cho Bên A;
- 10.3 Hệ thống thoát nước mưa và nước thải bên trong khu đất của Bên B phải được xây dựng riêng biệt và chịu sự kiểm soát của Bên A trong quá trình xây dựng;
- 10.4 Nước thải xả từ Nhà máy của Bên B phải phù hợp với các tiêu chuẩn của Hợp đồng xử lý nước thải ký kết giữa Bên A và Bên B. Trường hợp nước thải của Nhà máy không đạt tiêu chuẩn thì Bên A sẽ từ chối tiếp nhận (bằng việc đóng hồ ga tiếp nhận nước thải) và xem xét việc tạm ngưng cung cấp nước sạch cho đến khi Bên B xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn thỏa thuận; lượng nước thải từ Nhà máy của Bên B sẽ được tính bằng 80% lượng nước sạch tiêu thụ;
- 10.5 Bên B không được thoát bất kỳ loại nước nào (kể cả nước làm mát máy, nước rửa bề mặt, rửa nền, nước rửa xe ...) ngoại trừ nước mưa tự nhiên vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú. Trường hợp vi phạm, Bên A sẽ ngưng cấp nước, đóng hồ ga tiếp nhận nước mưa và thông báo cho cơ quan có thẩm quyền xử lý cho đến khi Bên B khắc phục hoàn toàn;
- 10.6 Thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đối với nước thải, chất thải rắn, chất thải khí, chất thải nguy hại ...

ĐIỀU 11: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 11.1 Mật độ xây dựng trong **Khu đất thuê** tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành:
- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên **Khu đất thuê** ít nhất 20 (hai mươi) % tổng diện tích đất thuê.
 - Tầng cao xây dựng nhà máy và kho tàng trung bình 1- 4 tầng (chiều cao trung bình là 12 (mười hai) mét, tùy theo tính chất sản xuất công nghiệp và khảo sát địa chất công trình cụ thể.
 - Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng cách tường rào **Khu đất thuê** (tất cả các phía) tối thiểu 6 (sáu) mét để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.
- 11.2 Tường rào tiếp giáp giữa nhà máy và đường giao thông chung xây thoáng (hàng rào lưới hoặc hàng rào song, trong đó phần chân tường rào xây kín có chiều cao tối đa là 0,8 (không phẩy tám) mét tính từ mặt hoàn thiện lề kỹ thuật của Khu công nghiệp, tường rào cao từ 2,2 (hai phẩy hai) mét đến tối đa 2,5 (hai phẩy năm) mét.
- 11.3 Cao độ hoàn thiện của mặt bằng nhà máy phải được tính toán sao cho phù hợp với cao độ hoàn thiện của đường giao thông giáp ranh **Khu đất thuê**. Bên A cung cấp cốt chuẩn để Bên B tiến hành lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công công trình. Đất dư trong quá trình thi công san nền không được vận chuyển ra ngoài Khu công nghiệp mà phải được tập kết đến đúng vị trí do Bên A quy định trong Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai.
- 11.4 Các bản vẽ thiết kế như: mặt bằng tổng thể công trình, tường rào, cổng, nhà bảo vệ, san nền toàn khu, hệ thống thoát nước mưa toàn khu, hệ thống thoát nước thải toàn khu, mặt bằng cấp điện toàn khu, mặt bằng cấp nước toàn khu phải thỏa thuận với Bên A trước khi Bên B lập thủ tục thẩm định thiết kế và xin Giấy phép xây dựng.

ĐIỀU 12: HIỆU LỰC VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

12.1 Hiệu lực:

12.1.1 **Hợp đồng** này có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 26 tháng 02 năm 2057.

14.1.2 **Hợp đồng** này sẽ hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Hết **Thời hạn thuê lại** theo quy định tại Điều 2 của **Hợp đồng** này.
- Một trong hai Bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của **Hợp đồng**, ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên kia mà không thể giải quyết bằng thương lượng.
- Bên B không thanh toán **Tiền thuê đất** cho Bên A theo quy định tại Điều 5 của **Hợp đồng** này.
- Bên B giải thể trước thời hạn hoặc bị phá sản.

14.2 Xử lý vi phạm:

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện **Hợp đồng** này trước hết phải được hai Bên giải quyết bằng thương lượng hòa giải trên tinh thần thiện chí, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của hai Bên. Trong trường hợp thương lượng hòa giải không thành thì hai Bên hoặc một trong hai Bên có quyền khởi kiện tại Tòa kinh tế Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền và căn cứ theo pháp luật Việt Nam để giải quyết. Phán quyết của tòa là quyết định cuối cùng để các Bên thực hiện. Bên có lỗi sẽ phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật dân sự, Luật thương mại và chịu toàn bộ chi phí liên quan đến quá trình tố tụng.

ĐIỀU 13: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Hai Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm về sự mất mát, tổn thương, trễ nải, thiệt hại hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Bên kia do những sự phê duyệt quy chế hay hướng dẫn của Chính phủ, do việc bộc phát tình trạng khẩn trương, các hoạt động thù nghịch, chiến tranh, các biến động dân sự, bạo loạn, bệnh dịch, bão táp, hỏa hoạn, động đất hay những nguyên nhân tương tự xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên kia.

ĐIỀU 14: NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI, BÃI MIỄN

- 14.1 Tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ để cắt nghĩa các nội dung của **Hợp đồng** này. **Hợp đồng** này sẽ do Luật pháp Việt Nam chi phối và ràng buộc các Bên.
- 14.2 Trừ khi được hai Bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong **Hợp đồng** này không được tu chỉnh, sửa đổi, chuyển nhượng bởi một trong hai Bên mà không được sự đồng ý của Bên kia bằng những văn bản khác.
- 14.3 Việc một Bên không áp dụng bất cứ một điều khoản nào trong **Hợp đồng** này sẽ không tạo nên sự bãi miễn của điều khoản đó hay các tác động, chi phối đến các điều khoản khác của **Hợp đồng**.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- **Hợp đồng** này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hay trao đổi, cam kết, ưng thuận bằng văn bản trước nay (nếu có).
- Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại **Hợp đồng** này sẽ được hai Bên thực hiện theo Luật pháp Việt Nam.
- **Hợp đồng** này được lập thành sáu (06) bản, mỗi Bên giữ hai (02) bản, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Phòng công chứng số 4 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai mỗi cơ quan giữ 01 (một) bản. Cả hai Bên đã đọc các nội dung của **Hợp đồng** này, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là các nội dung đó đã thể hiện đúng ý định của mình.

BÊN A
(BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT)
Tổng Giám đốc, *Kgo*



Quách Hoàng Hùng

BÊN B
(BÊN THUÊ LẠI ĐẤT)
Chủ tịch Công ty,



Larsen Carlos Henrik

Tôi tên: Lê Thị Nhung
Tôi cam kết đã đọc, hiểu và xác nhận đúng
văn bản này sang Tiếng Anh cho Ông Larsen
Carlos Henrik ký và đã hiểu, tôi nhận
văn bản là đúng và tự nguyện
điền chữ vào văn bản.

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 15 tháng 08 năm 2019 (Bằng chữ : ngày Mười lăm tháng Tám năm hai nghìn mười chín)

Tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **HỒ THỊ MỸ HẠNH**, công chứng viên Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN

- *Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được giao kết giữa :*

BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT (Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO DIÊN

Giấy CN Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0302441032 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 12 ngày 12/10/2018

Địa chỉ : 25 Hoàng Hoa Thám, phường 6, quận Bình Thạnh TP. Hồ Chí Minh

Email : thaodiencorp@vnn.vn

Website : thaodienland.com

Số tài khoản : 0071003805156 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt

Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0302441032

Ông : **QUÁCH HOÀNG HÙNG**

Chức vụ : Tổng Giám Đốc

Ngày, tháng, năm sinh : 1971

Căn cước công dân số : 079071007233 cấp ngày 08/11/2017 tại Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Hộ khẩu thường trú : 207/52/51A Nguyễn Văn Đậu, phường 11, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÊN THUÊ LẠI ĐẤT (Bên B):

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Giấy CN Đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3603207401 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 4 ngày 02/08/2019

Địa chỉ : đường số 8, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Do Ông : **LARSEN CARLOS HENRIK**

Chức vụ : Chủ tịch Công ty

Ngày, tháng, năm sinh : 1973

Hộ chiếu số : 211111302 cấp ngày 18/12/2018 tại Đan Mạch

Có người phiên dịch là :

Bà : **LÊ THỊ NHUNG**

Ngày, tháng, năm sinh : 1987

Chứng minh nhân dân số : 172 697 320 cấp ngày 09/12/2014 tại Công An tỉnh Thanh Hóa

Hộ khẩu thường trú : xã Triệu Dương, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Bên A đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng này trước mặt tôi; bên B đã nghe người phiên dịch dịch lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng này trước mặt tôi





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

25 Hoàng Hoa Thám, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.28)35510.555/666 * Fax: (84.28)35510.777 * Email: thaodiencorp@vnn.vn * Web: www.thaodienland.com

Số :/CTy

TP.Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm 20.....

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

Số: 14.3./PLHĐ/PKD/25

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15/08/2019 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Wooden Stories;
- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 395/395/PLHĐ/SGD/21 ngày 18/06/2021 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Wooden Stories;
- Tham khảo tỷ giá bán VND/USD (sau đây gọi là "TGB") ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố là 25.700 VND/USD.

Hôm nay, ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền số 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0302441032 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 13 ngày 23/01/2025.
- Địa chỉ : 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 7, Q.Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028.35510555 - 35510666 Fax: 028.35510777
- Email : thaodiencorp@vnn.vn
- Website : www.thaodienland.com
- Số tài khoản : 0071003805156 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn.
- Mã số thuế : 0302441032
- Đại diện : Ông Quách Hoàng Hùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

BÊN THUÊ LẠI ĐẤT (BÊN B): CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 09/09/2019.
- Địa chỉ : Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II- Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : 0937703299
- Email : carlos@sketch-interior.com
- Số tài khoản : 1016855622 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch
- Mã số thuế : 3603207401
- Người đại diện : Ông Larsen Carlos Henrik Chức vụ: Chủ tịch Công ty

Hai Bên cùng nhau thống nhất điều chỉnh nội dung Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15/08/2019 như sau:

Điều 1: Điều chỉnh Điều 4 như sau:

4.1 Tiền thuê lại đất năm:

4.1.1 Tiền thuê lại đất năm ("**Tiền thuê đất**") chưa bao gồm thuế GTGT bằng tiền đồng Việt Nam là: $(98.945 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 20.952 \text{ m}^2) = 2.073.095.640 \text{ đồng}$ (Hai tỷ không trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

4.1.2 Thuế GTGT tiền thuê lại đất hàng năm được xác định như sau:

Thuế GTGT = Giá tính thuế x Thuế suất thuế GTGT.

Giá tính thuế = Đơn giá thuê lại đất – Giá đất được trừ để tính thuế GTGT theo quy định Nhà nước.

4.2 **Phí duy tu hạ tầng** năm đã bao gồm thuế GTGT bằng tiền đồng Việt Nam là: $12.850 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 20.952 \text{ m}^2 \times 1,1 = 296.156.520 \text{ đồng}$ (Hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm hai mươi đồng).

4.3 **Tiền thuê đất và Phí duy tu hạ tầng chưa** bao gồm thuế GTGT trong 01 (một) năm bằng tiền đồng Việt Nam là: $2.073.095.640 \text{ đồng} + 269.233.200 \text{ đồng} = 2.342.328.840 \text{ đồng}$ (Hai tỷ ba trăm bốn mươi hai triệu ba trăm hai mươi tám ngàn tám trăm bốn mươi đồng).

Điều 2: Tất cả các điều khoản khác trong Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15/08/2019 không thay đổi.

Điều 3: Điều khoản chung:

Phụ lục này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15/08/2019 và Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 395/395/PLHĐ/SGD/21 ngày 18/06/2021. Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại Phụ lục Hợp đồng này sẽ thực hiện theo Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15/08/2019, Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 395/395/PLHĐ/SGD/21 ngày 18/06/2021 và theo pháp luật Việt Nam.

Phụ lục Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị ngang nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản tiếng Việt, có hiệu lực kể từ ngày ký.

Cả hai Bên đã đọc các nội dung của Phụ lục Hợp đồng này, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là các nội dung đó đã thể hiện đúng ý định của mình.

BÊN A
Tổng Giám đốc



Quách Hoàng Hùng

BÊN B
Chủ tịch Công ty



Larsen Carlos Henrik

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----000-----

Đồng Nai, ngày 03 tháng 12 năm 2019

HỢP ĐỒNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP

Số: 6112/HĐXLNT/19

Căn cứ:

- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09.08.2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28.02.2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09.08.2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14.03.2008 của Chính phủ quy định về Khu công nghiệp, Khu chế xuất và Khu kinh tế;
- Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23.06.2014;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06.08.2014 về thoát nước và xử lý nước thải;
- Thông tư số 35/2015/TT-BTNMT ngày 30.06.2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường V/v Về bảo vệ môi trường Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu công nghệ cao;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302441032 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000081 ngày 26 tháng 02 năm 2007 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp, cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền Thành phố Hồ Chí Minh đầu tư tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú – Đồng Nai. Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 01 năm 2008;
- Hợp đồng thuê lại đất số 395/HĐTĐ/SGD/19 ngày 15.08.2019 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và Công ty TNHH Wooden Stories;
- Tham khảo tỷ giá bán VND/USD (sau đây gọi là “TGB”) ngày 03.12.2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh công bố là: 23.240 VND/USD;
- Nhu cầu xử lý nước thải của Công ty TNHH Wooden Stories.

hun

BÊN THUÊ XỬ LÝ (BÊN A): CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3603207401 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2019.
- Địa chỉ : Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II-Nhơn Phú, Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : 0251 3513533
- Email : carlos@sketch-interior.com
- Số tài khoản : 0481000756305 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa
- Mã số thuế : 3603207401
- Người đại diện : Ông Larsen Carlos Henrik Chức vụ: Giám đốc

BÊN NHẬN XỬ LÝ (BÊN B): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0302441032 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 12 ngày 12/10/2018.
- Địa chỉ : 25 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Q.Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028.35510555 - 35510666 Fax: 028.35510777
- Email : thaodiencorp@vnn.vn
- Website : thaodienland.com
- Số tài khoản : 0071003805156 – tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0302441032
- Người đại diện : Ông Quách Hoàng Hùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

Hôm nay, ngày 03 tháng 12 năm 2019, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền, hai Bên đã cùng nhau thảo luận và đồng ý ký Hợp đồng xử lý lại nước thải công nghiệp (“**Hợp đồng**”) với các điều kiện và điều khoản sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CÔNG VIỆC

- 1.1 Bên A đồng ý thuê Bên B và Bên B nhận xử lý lại nước thải sinh hoạt và công nghiệp của Bên A tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- 1.2 Bên B nhận và xử lý lại nước thải của Bên A sau khi Bên A đã xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn theo bảng sau đây:

STT	Thông số	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn Bên B tiếp nhận
1	Nhiệt độ	⁰ O	40
2	PH	-	5,5-9



3	Màu sắc, Co-Pt ở pH =7	Co-Pt	150
4	BOD5 (20 ⁰ C)	mg/l	50
5	COD	mg/l	150
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	100
7	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	10
8	Tổng phốt pho	mg/l	6
9	Tổng nitơ	mg/l	40
10	Coliform	MNP/100ml	5.000
<i>Các chỉ tiêu còn lại Bên A phải tự chịu trách nhiệm xử lý để đạt cột B Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp – QCVN 40:2011/BTNMT</i>			

ĐIỀU 2: ĐIỀU KIỆN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI CỦA BÊN B

- 2.1 Thành phần và tính chất nước thải của Bên A chảy vào hệ thống thoát nước của Khu công nghiệp:
- 2.1.1 Thành phần và tính chất nước thải của Bên A chảy vào hệ thống thu nước thải của Bên B không được vượt quá chỉ số giới hạn qui định theo mục 1.2 Điều 1 của **Hợp đồng** này.
- 2.1.2 Bên A cam kết thành phần và tính chất nước thải phù hợp với yêu cầu của Bên B và có giấy xác nhận kiểm định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong quá trình sản xuất, nếu xảy ra trường hợp thành phần và nồng độ nước thải của Bên A chảy vào hệ thống thu gom nước thải của Bên B mà không đảm bảo theo quy định như trên, Bên B có quyền ngưng tiếp nhận nước thải từ Nhà máy của Bên A.
- 2.1.3 Trong trường hợp Bên A vi phạm các Điều ở mục 2.1.1 và 2.1.2 trên đây và gây thiệt hại cho Bên B thì Bên A phải bồi thường cho Bên B chi phí phát sinh do những thiệt hại đó.
- 2.2 Vị trí tiếp nhận nước thải và điều kiện kỹ thuật khác:
- Nước thải của Bên A sẽ được Bên B tiếp nhận và được đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của Bên B phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật sau:
- Bên trong hàng rào Nhà máy Bên A phải xây dựng hố ga có song chắn rác và lược thu dầu. Nước thải của Bên A sẽ được Bên B tiếp nhận tại trí trí đầu nối được xác định bằng Biên bản đầu nối.

ĐIỀU 3: PHÍ XỬ LÝ, KHỐI LƯỢNG NƯỚC TÍNH PHÍ

- 3.1 Phí xử lý nước thải:
- 3.1.1 Phí xử lý nước thải bằng tiền đồng Việt Nam: 11.620 đồng (mười một ngàn sáu trăm hai mươi đồng)/m³ tương đương với 0,5 USD/m³ (không phẩy năm) đô la Mỹ/m³ nước thải (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng) với **TGB** tham khảo là 23.240 VND/USD.

Trường hợp tại thời điểm thanh toán theo Hợp đồng xử lý nước thải công nghiệp, **TGB** của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM công bố tăng hoặc giảm so với **TGB** tại thời điểm ký Hợp đồng thì đơn giá xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

Đơn giá xử lý nước thải: $0,5 \text{ USD/m}^3 \times \text{TGB VND/USD}$ tại thời điểm thanh toán.

- 3.1.2 Mức phí này có thể được điều chỉnh lại khi tiêu chuẩn về môi trường có yêu cầu cao hơn, hoặc có sự thay đổi về cơ chế, chính sách của Nhà nước và quy định của Khu công nghiệp.
- 3.1.3 Bên A trả phí xử lý nước thải cho Bên B kể từ ngày Bên A xả nước thải vào hệ thống xử lý nước thải của Bên B.
- 3.1.4 Trong trường hợp Bên A có yêu cầu xử lý nước thải có thành phần và nồng độ vượt quá mức các chỉ số giới hạn quy định tại bảng ở mục 1.2 của Điều 1 thì Bên A phải thông báo với Bên B để có những thỏa thuận khác trước khi thực hiện.
- 3.2 Lượng nước thải tính phí:
- Lượng nước thải tính phí được xác định bằng 80% lượng nước sạch Bên A đã sử dụng ghi trên hóa đơn cấp nước sạch.

ĐIỀU 4: ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

- 4.1 Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.
- Các khoản thanh toán Phí xử lý lại nước thải sẽ được trả vào:
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – CN Tp. Hồ Chí Minh.
 - Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền
 - Tài khoản VND số: 007.1003805156.
- 4.2 Thời hạn thanh toán: Phí xử lý nước thải sẽ được thanh toán hàng tháng. Đầu mỗi tháng, Bên B sẽ gửi giấy báo thu phí xử lý nước thải tháng trước cho Bên A và Bên A có trách nhiệm thanh toán cho Bên B trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B.
- 4.2.1 Phí nước thải được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá bán Đô la Mỹ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh công bố vào thời điểm thanh toán.
- 4.2.2 Bên B sẽ ngưng tiếp nhận nước thải của Bên A nếu không nhận được khoản thanh toán sau hai kỳ hóa đơn liên tiếp và sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến lượng nước thải của Bên A.

ĐIỀU 5 : TRÁCH NHIỆM CỦA MỖI BÊN

- 5.1 Trách nhiệm của Bên A :
- Thực hiện các cam kết trong **Hợp đồng** này.
 - Thanh toán đầy đủ phí xử lý nước thải theo quy định trong Điều 3 của **Hợp đồng** này.
- 5.2 Trách nhiệm của Bên B :
- Thực hiện việc xử lý như quy định tại mục 1.2 Điều 1 của **Hợp đồng** này.

- Nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp định kỳ hàng quý cho cơ quan nhà nước.
- Chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý môi trường về việc xử lý nước thải cho Bên A trong phạm vi quy định của Hợp đồng này.

ĐIỀU 6 : THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG (“Thời hạn”)

Thời hạn hiệu lực của **Hợp đồng** là kể từ ngày ký đến hết ngày 26 tháng 2 năm 2057.

ĐIỀU 7 : CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- 7.1 Khi hết **thời hạn** như quy định tại Điều 6 của **Hợp đồng** này.
- 7.2 Bên A không thực hiện đầy đủ các trách nhiệm quy định tại Điều 4 của **Hợp đồng** này.
- 7.3 Hai Bên đồng ý chấm dứt **Hợp đồng** trước thời hạn.

Khi chấm dứt **Hợp đồng**, Bên A vẫn phải trả đủ cho Bên B các khoản phí xử lý nước thải chưa thanh toán và chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý Nhà nước về các vấn đề liên quan đến lượng nước thải phát sinh do hoạt động của mình tại Khu công nghiệp.

ĐIỀU 8 : ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 8.1 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các Điều khoản ghi trong **Hợp đồng** này trên tinh thần hiểu biết và hợp tác.
- 8.2 **Hợp đồng** này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt, mỗi Bên giữ 03 (ba) bản có giá trị như nhau.
- 8.3 **Hợp đồng** này có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN A
(BÊN THUÊ XỬ LÝ)

GIÁM ĐỐC

Lê Thị Nhung

BÊN B *Kga*

(BÊN NHẬN XỬ LÝ)

TỔNG GIÁM ĐỐC

Quách Hoàng Hùng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

BIÊN BẢN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI

Căn cứ hợp đồng xử lý nước thải công nghiệp số 642/HĐLXNT/19 ngày 03/12/2019 giữa Công ty TNHH WOODEN STORIES và Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền

Hôm nay, ngày 09 tháng 05 năm 2020 chúng tôi gồm có:

Bên A: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

Người đại diện: **Lê Thị Nhung**

Chức vụ: **Giám đốc**

Địa chỉ: Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bên B: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẢO ĐIỀN

Người đại diện: Ông: **Quách Hoàng Hùng**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ: 25 Hoàng Hoa Thám, phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Sau khi thảo luận hai bên đồng ý ký biên bản về việc đấu nối lượng nước thải sinh hoạt và công nghiệp phát sinh từ bên A vào hệ thống thu gom nước thải của bên B tại KCN Nhơn Trạch II – Nhơn Phú, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai như sau:

Cách tính phí và giới hạn tiếp nhận nước thải theo hợp đồng 642/HĐLXNT/19 ngày 03/12/2019 giữa Công ty TNHH WOODEN STORIES và Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền.

Biên bản này được lập thành 04 bản, bên A giữ 02 bản, bên B giữ 02 bản có giá trị ngang nhau kể từ ngày ký.

CÔNG TY TNHH WOODEN

STORIES

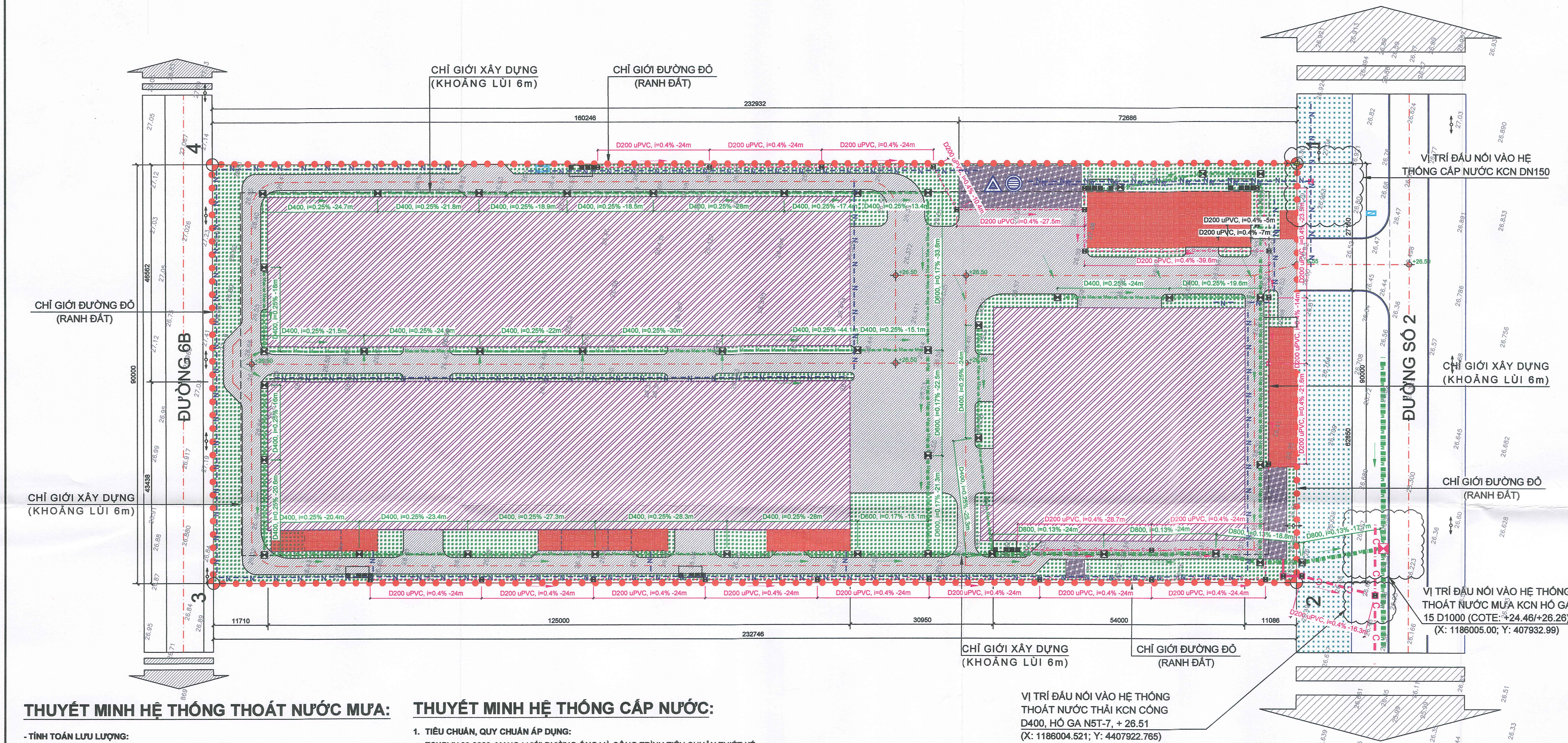
Lê Thị Nhung

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC

THẢO ĐIỀN

Quách Hoàng Hùng

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ QH TỔNG MẶT BẰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA - NƯỚC THẢI - CẤP NƯỚC



THUYẾT MINH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA:

- TÍNH TOÁN LƯU LƯỢNG:

- CƠ SỞ TÍNH TOÁN THOÁT LƯU LƯỢNG NƯỚC MƯA LÀ TCVN 7957-2008:
- TÍNH TOÁN MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THEO PHƯƠNG PHÁP CƯỜNG ĐỘ GIỚI HẠN:

$$Q = C.Q.F \text{ (m}^3/\text{s)}$$

TRONG ĐÓ:

C : HỆ SỐ ĐỒNG CHẢY

Q : CƯỜNG ĐỘ MƯA TÍNH TOÁN (l/s, ha)

F : DIỆN TÍCH LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA TUYẾN CÔNG PHỤC VỤ (HA).

ĐỘ DỐC TỐI THIỂU $i_{min} \geq 1/10$ (ĐƯỜNG KÍNH CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA)

THUYẾT MINH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC:

1. TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN ÁP DỤNG:

- TCXDVN:33-2006. MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG VÀ CÔNG TRÌNH TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ,
- QCVN 06:2021 - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHO NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH
- TCVN 6379:1998 "THIẾT BỊ CHỮA CHÁY - TRỤ NƯỚC CHỮA CHÁY - YÊU CẦU THIẾT KẾ"
- QUY CHUẨN QCVN 01:2018/BBT - QUY CHUẨN QUỐC GIA VỀ CHẤT LƯỢNG NƯỚC SINH HOẠT.
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD.
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT QCVN 07:2023/BXD.

2. NGUỒN CẤP NƯỚC:

NGUỒN NƯỚC CẤP NƯỚC SẠCH ĐẦU NÓI TỪ TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC CỦA MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC QUY HOẠCH CHUNG CỦA TOÀN KHU. ĐƯỢC LẤY TỪ HỆ THỐNG ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC TRÊN ĐƯỜNG SỐ 2 CỦA KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ

3. MẠNG LƯỚI PHÂN PHỐI:

- MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG TRỰC CHÍNH ĐƯỢC BỐ TRÍ TẠO THÀNH MẠNG LƯỚI VÒNG HOẶC MẠNG LƯỚI CỤT, NHẪM ĐÁP ỨNG VIỆC CẤP NƯỚC AN TOÀN, LIÊN TỤC NHƯNG PHẢI PHÙ HỢP VỚI CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN.
- HÀNH LANG ĐẤT ỐNG SẼ ĐƯỢC TUÂN THỦ THEO QUY HOẠCH CỦA TỪNG TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG TRONG KHU QUY HOẠCH.
- CÁC TUYẾN ỐNG ĐƯỢC BỐ TRÍ TRÊN LỀ ĐƯỜNG NĂM PHÍA TRƯỚC CÁC LỖ ĐẤT ĐỂ THUẬN TIỆN CHO VIỆC CẤP NƯỚC VÀO ĐIỂM TIÊU THỤ. TÌM ỐNG CÁCH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 0,7m, CHIỀU SÂU CHƠN ỐNG TRUNG BÌNH 0,7m TÍNH TỪ MẶT VÍA HẸ HOÀN THIÊN ĐẾN BÌNH ỐNG.
- TẠI CÁC NÚT CỦA MẠNG LƯỚI BỐ TRÍ VẠN KHOA ĐỂ SỬA CHỮA TỪNG ĐOẠN KHI CẦN THIẾT. TẠI ĐIỂM CAO NHẤT TRÊN MẠNG LƯỚI BỐ TRÍ VẠN XÁ KHÍ VÀ ĐIỂM THẤP NHẤT MẠNG LƯỚI ĐẤT VẠN XÁ CẠN.
- HỆ THỐNG CẤP NƯỚC ĐƯỢC THIẾT KẾ CÓ TÍNH ĐẾN KHẢ NĂNG KẾT NỐI VỚI MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC CỦA CÁC KHU VỰC LÂN CẬN SAU NÀY, CỘT ÁP TẠI TỪNG KHU TỐI THIỂU LÀ H=12m.
- NƯỚC CẤP CHO CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC LẤY THÔNG QUA BỂ CHỨA NƯỚC VÀ TRẠM BƠM TĂNG ÁP RIÊNG. NƯỚC CẤP CHO CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ ĐƯỢC LẤY TRỰC TIẾP TỪ ĐƯỜNG ỐNG PHÂN PHỐI.

4. HỆ THỐNG CẤP NƯỚC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY:

NƯỚC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY ĐƯỢC LẤY NƯỚC TỪ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SINH HOẠT. BỐ TRÍ CÁC TRỤ PCCC DỌC THEO CÁC TUYẾN ỐNG TRÊN TOÀN MẠNG LƯỚI, KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 TRỤ KHÔNG VƯỢT QUÁ 150m, ÁP LỰC TỰ DO TRONG MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY KHÔNG ĐƯỢC NHỎ HƠN 10m TÍNH TỪ MẶT ĐẤT VÀ CHIỀU DÀI ỐNG VỚI RÒNG DẪN NƯỚC CHỮA CHÁY KHÔNG QUÁ 150 M. TRỤ CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ PHẢI ĐẶT CÁCH ĐƯỜNG ÍT NHẤT 5m. TRỤ BỐ TRÍ 2 BÊN ĐƯỜNG KHÔNG NÊN ĐẶT CÁCH XA MẾP ĐƯỜNG QUÁ 2,5m. ĐƯỜNG ỐNG PCCC PHẢI CHIA THÀNH TỪNG ĐOẠN, PHẢI TÍNH TOÁN SAO CHO SƠ TRỤ CHỮA CHÁY TRÊN MỖI ĐOẠN KHÔNG QUÁ 5 TRỤ ĐẢM BẢO THEO TCVN 2622-1995.

VỊ TRÍ ĐẦU NÓI VÀO HỆ THỐNG
THOÁT NƯỚC THẢI KCN CÔNG
D400, HỒ GA N5T-7, + 26.51
(X: 1186004.521; Y: 4407922.765)

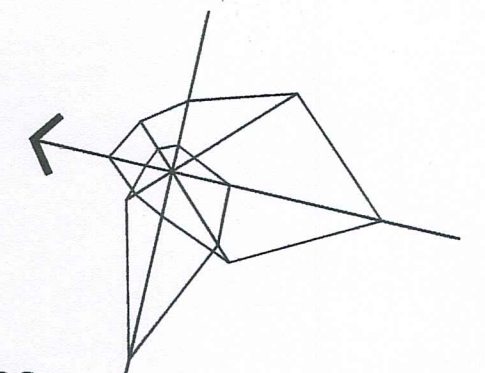
THUYẾT MINH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI:

1. TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN ÁP DỤNG:

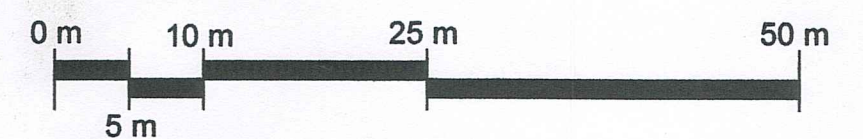
- NGHỊ ĐỊNH 80/2014/NĐ-CP VỀ THOÁT NƯỚC VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI.
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG QCVN 01:2021/BXD.
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP QCVN 40: 2021/BBTMT.
- TCVN 7957-2023 THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI BÊN NGOÀI CÔNG TRÌNH. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ;
- TCVN 5945-2010: NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP. TIÊU CHUẨN THẢI;
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT QCVN 07:2023/BXD.

2. NGUỒN TIẾP NHẬN VÀ NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ:

- NGUỒN NƯỚC THẢI NHÀ MÁY ĐƯỢC PHÂN LÂM 02 LOẠI: NƯỚC THẢI SINH HOẠT VÀ NƯỚC THẢI SẢN XUẤT.
- TOÀN BỘ NƯỚC THẢI CỦA KHU QUY HOẠCH ĐƯỢC THU GOM VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI, SAU KHI XỬ LÝ ĐƯỢC THU GOM ĐẦU NÓI VÀO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI TRÊN ĐƯỜNG SỐ 2 CỦA KCN, SAU ĐÓ DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CHUNG CỦA KCN
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT, NƯỚC THẢI DO SẢN XUẤT CỦA NHÀ MÁY ĐƯỢC THIẾT KẾ TÁCH RIÊNG VỚI NHAU, ĐỒNG THỜI TÁCH RIÊNG VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA (CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI SỬ DỤNG CÔNG UPVC).
- NƯỚC THẢI DO SẢN XUẤT ĐƯỢC THU GOM XỬ LÝ RIÊNG VỚI NƯỚC THẢI SINH HOẠT, ĐƯỢC DẪN ĐẾN TẠI BỂ XỬ LÝ RIÊNG CỦA NHÀ MÁY, XỬ LÝ CỤC BỘ ĐẠT THEO QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP QCVN 40:2021/BBTMT THEO QUY ĐỊNH CỦA KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỚC KHI DẪN VÀO HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI CHUNG CỦA KCN.
- NƯỚC THẢI SINH HOẠT TRƯỚC KHI ĐÓ VÀO HỆ THỐNG ĐƯỜNG CÔNG GOM PHẢI ĐƯỢC XỬ LÝ CỤC BỘ TRONG TỪNG CÔNG TRÌNH. TẤT CẢ CÁC KHU VỰC SINH ĐỀU PHẢI CÓ BỂ TỰ HOẠI 3 NGĂN XỬ LÝ SƠ BỘ TRÁNH Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG VÀ LÀM TÁC NGHIÊN HỆ THỐNG CÔNG DẪN.
- ĐỘ DỐC TỐI THIỂU ĐỐI VỚI CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI LÀ 1/10.
- CÁC TUYẾN CÔNG ĐƯỢC BỐ TRÍ THEO NGUYÊN TẮC TỰ CHẢY VÀ ĐẢM BẢO THỜI GIAN NƯỚC CHẢY TRONG CÔNG LẠ NHANH NHẤT.



TỶ LỆ 1/500:



KÝ HIỆU:

- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (KCN)
- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ HIỆN TRẠNG
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG HIỆN TRẠNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ)
- KHOẢNG LUI 6m (CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KCN)
- MỐC TOẠ ĐỘ

- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA D = 300/400/600/800/1000
- ỐNG THU GOM NƯỚC THẢI D = 150/200/250
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE D110
- TRỤ NƯỚC CỨU HỎA
- HỒ GA THU NƯỚC MƯA/THẢI (1200x1200)/(800x800)
- TRẠM BƠM TĂNG ÁP HIỆN TRẠNG
- ĐÀI NƯỚC, BỂ CHỨA NƯỚC HIỆN TRẠNG
- BỂ TỰ HOẠI ST-01
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- D600, L=2.5m, i=0.3% ĐƯỜNG KÍNH, ĐỘ DỐC, CHIỀU DÀI

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN, KKT TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số/KCNKT-QHXD
Ngàythángnăm 20.....
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp,

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 1691/KCNKT-QHXD NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ QH TỔNG MẶT BẰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA - NƯỚC THẢI - CẤP NƯỚC

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TTMS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ QH TỔNG MẶT BẰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA - NƯỚC THẢI - CẤP NƯỚC

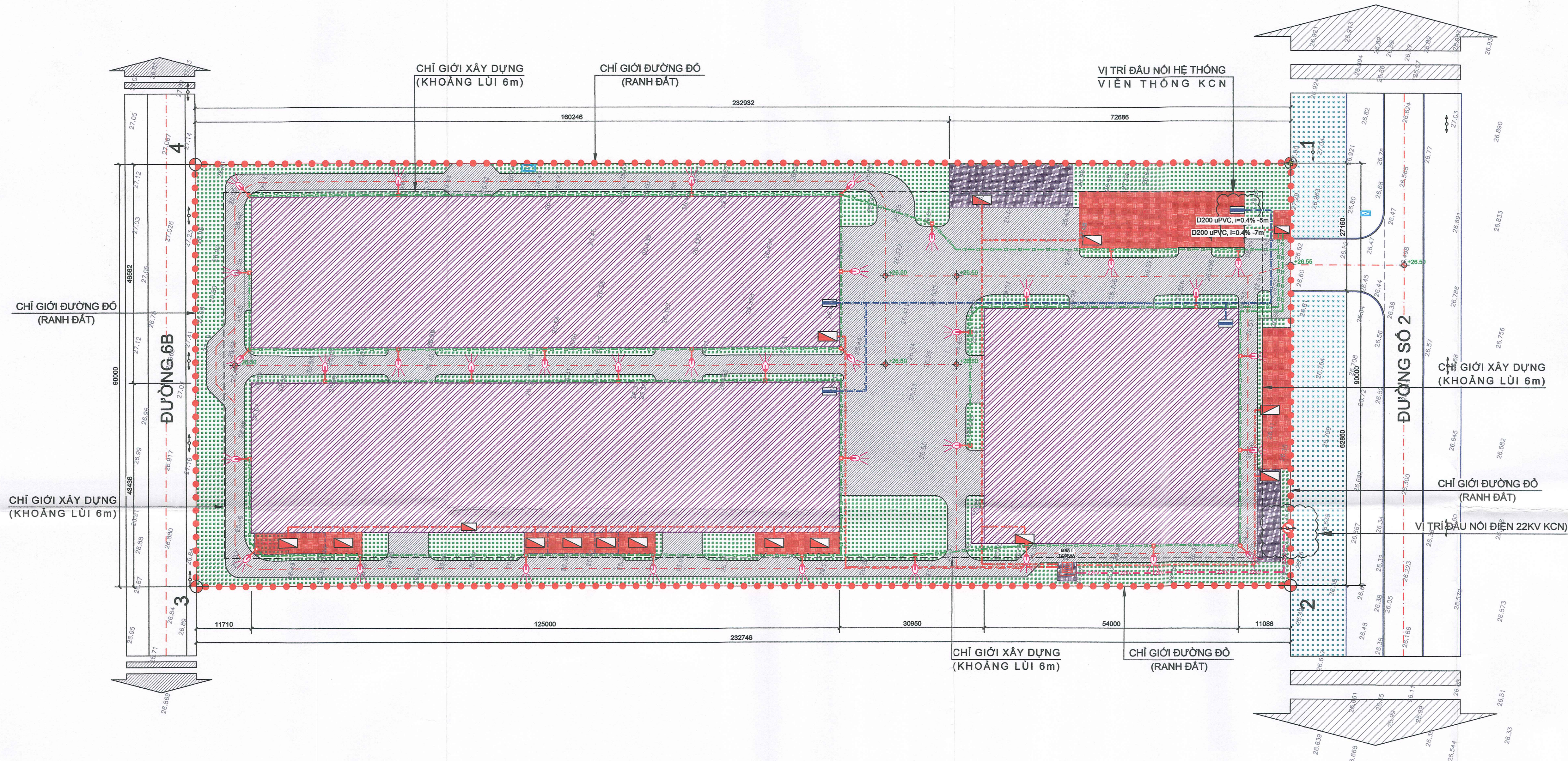
BẢN VẼ:	QH-06	GHÉP:	1A1	TỶ LỆ:	1/500	NGÀY:	29-09-2025
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN HỮU TRỊ						
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HỮU TRỊ						
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN HỮU VŨ						
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH						
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH						

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
KS. TRẦN QUỐC THÀNH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
69/10 NGUYỄN GIA TRÍ, F. THANH MỸ TÂY
TP. HỒ CHÍ MINH; TEL: 098.330.9391
Email: dtddaihuong2018@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ QH TMB HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA - NƯỚC THẢI - CẤP NƯỚC

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CẤP ĐIỆN, ĐIỆN CHIẾU SÁNG - THÔNG TIN LIÊN LẠC



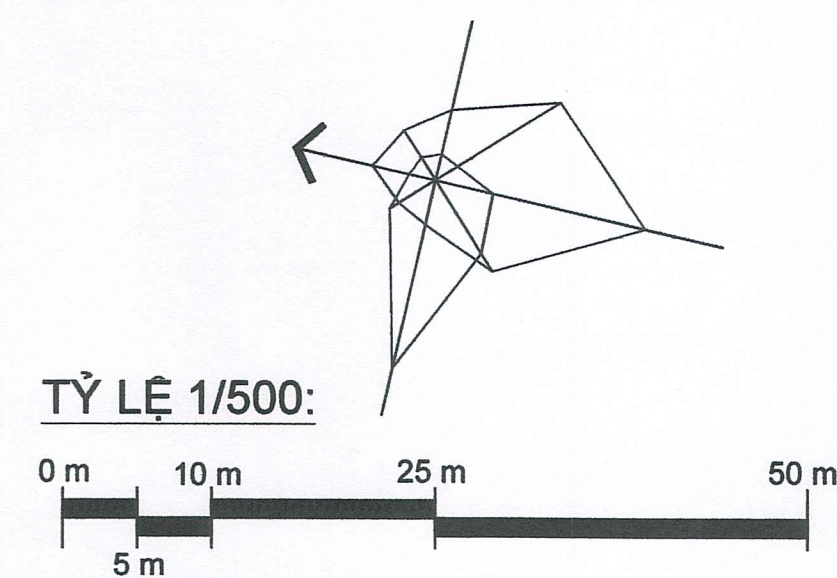
THUYẾT MINH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:

- CƠ SỞ THIẾT KẾ:
 - NGHỊ ĐỊNH SỐ 25/2011/NĐ-CP NGÀY 16/4/2011 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU LUẬT VIÊN THÔNG.
 - QUYẾT ĐỊNH SỐ 249/2005/QĐ - TT CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÊ DUYỆT CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2010 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2020;
 - THÔNG TƯ SỐ 14/2013/TT-BTTTT NGÀY 21/8/2013 VỀ HƯỚNG DẪN VIỆC LẬP, PHÊ DUYỆT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIÊN THÔNG THỤ ĐỒNG TẠI ĐỊA PHƯƠNG.
 - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT QCVN 07:2023/BXD.
 - QCVN 33:2019/BTTTT - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ LẬP ĐẶT MẠNG CẤP NGOẠI VI VIÊN THÔNG.
- NGUỒN CUNG CẤP:
 - NGUỒN CUNG CẤP: ĐỂ ĐÁP ỨNG NHU CẦU DỊCH VỤ BƯU CHÍNH VIÊN THÔNG CỦA KHU VỰC, HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC SẼ ĐƯỢC KẾT NỐI VÀO HỆ THỐNG CẤP THÔNG TIN TRÊN ĐƯỜNG SỐ 02 CỦA KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ.
- DỰ KIẾN NHU CẦU:
 - HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CHO KHU QUY HOẠCH LÀ HỆ THỐNG ĐƯỢC GHIẾP NỐI VỚI CÁC NHÀ CUNG CẤP HỆ THỐNG THÔNG TIN NHƯ VNPT, VIETTEL, v.v...
 - LƯỢNG THUẾ BẢO HOẠT ĐỘNG PHỤ THUỘC VÀO NHU CẦU THỰC TẾ CỦA NHÀ MÁY - KHO TÀNG KHI ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG.
- GIẢI PHÁP KỸ THUẬT:
 - LẤY HƯỚNG CẤP THÔNG TIN QUỐC GIA TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG SỐ 02, CHỌN GIẢI PHÁP ĐI NGÀM HÓA CUNG CẤP CHO TỪNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH.

THUYẾT MINH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN - CHIẾU SÁNG:

- TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN ÁP DỤNG:
 - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN ĐIỆN QCVN 01:2020/BCT.
 - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT QCVN 07:2023/BXD.
 - QUY CHUẨN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VIỆT NAM QCVN 01:2021/BXD.
 - TIÊU CHUẨN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG TCVN 259:2001.
 - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ TCVN 333:2005 VỀ CHIẾU SÁNG NHÂN TẠO BÊN NGOÀI CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI ĐIỆN:
 - NGUỒN ĐIỆN: NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO KHU DỰ ÁN SẼ ĐƯỢC LẤY TỪ TUYẾN TRUNG THỂ HIỆN HỮU 22 KV TRÊN TRỤC ĐƯỜNG SỐ 2 KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ.
 - TRẠM BIẾN ÁP:
 - TRẠM SỐ 01 HIỆN HỮU: TRẠM BIẾN ÁP 03 PHA TỔNG CÔNG SUẤT THIẾT KẾ 1250 KVA.
 - DIỆN ÁP PHÍA CAO ÁP LÀ 22KV, 3PHA, TẦN SỐ 50HZ
 - DIỆN ÁP PHÍA HẠ ÁP LÀ 380V, 3PHA, 5 DÂY TẦN SỐ 50HZ
 - PHÂN ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ:
 - ĐƯỢC ĐẦU NỐI TẠI ĐƯỜNG SỐ 2.
 - MẠNG LƯỚI ĐIỆN TRUNG THỂ ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐI NGÀM ĐẾN TRẠM BIẾN ÁP TRONG KHU QUY HOẠCH.
 - DÂY DẪN: CU/XLPE/DATA/PVC, BẢO VỆ CÁCH ĐIỆN BẰNG XLPE CÓ BẢNG NHÔM BẢO VỆ.
 - CÁP NGÀM TRUNG THỂ ĐƯỢC CHÔN DƯỚI LÒNG ĐƯỜNG HOẶC VÁ HÉ. PHÍA TRÊN PHẢI CÓ BẢO HIỆU CÁP NGÀM TRUNG THỂ.
 - TẠI CÁC VỊ TRÍ NƠI CÁP PHẢI CÓ HẠM VÀ TỦ NƠI CÁP.
 - PHÂN ĐƯỜNG DÂY HẠ THỂ:

- NGUỒN ĐIỆN: NHẬN NGUỒN TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP XÂY DỰNG MỚI;
 - LƯỚI ĐIỆN HẠ THỂ 0,4KV TỶ CHỨC THEO MẠNG NHÁNH.
 - LƯỚI ĐIỆN HẠ THỂ CÓ CẤP ĐIỆN ÁP 380/220V, ĐƯỢC ĐI NỐI TRONG NHÀ SẢN XUẤT, NHÀ KHO & VĂN PHÒNG, SẼ ĐƯỢC HẠ NGÀM DỌC THEO HỆ ĐƯỜNG QUY HOẠCH ĐẾN TỪNG LỖ QUY HOẠCH.
 - CÁC TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV ĐI NỐI TỪ TRẠM BIẾN ÁP CẤP CHO NHÀ SẢN XUẤT, NHÀ KHO & VĂN PHÒNG SỬ DỤNG LOẠI CÁP ĐỒNG BỌC CU/XLPE/PVC CÓ VỎ BỌC CÁCH ĐIỆN NHỰA KHÔNG CHÁY - NHỰA TỔNG HỢP ĐI NGÀM TRONG ỐNG DƯỚI VÁ HÉ CÁP ĐẾN CÁC TỦ PHÂN PHỐI 0,4KV.
 - CÁC TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV ĐI NGÀM TỪ TRẠM BIẾN ÁP CẤP CHO CÁC KHU VỰC KHÁC SỬ DỤNG LOẠI CÁP ĐỒNG BỌC CU/XLPE/PVC CÓ VỎ BỌC CÁCH ĐIỆN NHỰA KHÔNG CHÁY - NHỰA TỔNG HỢP ĐI NGÀM TRONG ỐNG DƯỚI VÁ HÉ CÁP ĐẾN CÁC TỦ PHÂN PHỐI 0,4KV.
 - TỔNG HỢP CÁC TUYẾN CẤP HẠ THỂ ĐƯỢC LUÔN TRONG ỐNG HDPE ĐI NGÀM. ĐOẠN ĐI QUA ĐƯỜNG ĐƯỢC LUÔN TRONG ỐNG THÉP BẢO VỆ VÀ CÁCH MẶT ĐƯỜNG LỚN HƠN HOẶC BẰNG 1m.
- GIẢI PHÁP KỸ THUẬT CHO ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG:
 - CHỌN PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ CHIẾU SÁNG ĐI NGÀM CHIẾU SÁNG NGOÀI TRỜI KẾT HỢP ĐÈN GẮN TRÊN ĐƯỜNG NGOÀI CÁC CÔNG TRÌNH.
 - CÁC ĐƯỜNG ĐƯỜNG SỬ DỤNG TRỤ ĐÈN STK CAO TỪ 7m-12m TỰ THUỘC VÀO BỀ RỘNG CỦA LÒNG ĐƯỜNG. KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC ĐÈN TỪ 25m - 40m.
 - SỬ DỤNG CÁP ĐỒNG BỌC CU/XLPE/PVC 0,6/1KV LUÔN TRONG ỐNG PVC Ø80 CHO NHỮNG ĐOẠN CÁP TRÊN VÍA HÉ VÀ ỐNG STK Ø80 CHO NHỮNG ĐOẠN ỒNG BẰNG ĐƯỜNG.
 - CÁC ĐƯỜNG CẢNH QUAN CÁN SỬ DỤNG BỐ ĐẾN CÓ ĐỘ THẨM MỸ CAO. CẦN QUAN TÂM TỚI CHIẾU SÁNG VÍA HÉ TẠI CÁC KHU VỰC CÓ NHIỀU NGƯỜI ĐI BỘ.
 - CHÚ TRỌNG SỬ DỤNG CÁC BỘ ĐÈN TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG, SỬ DỤNG CÁC HỆ THỐNG ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG THEO CÔNG NGHỆ HIỆN ĐẠI NHẪM NÂNG CAO HIỆU SUẤT CHIẾU SÁNG. ĐỂ GIẢM CHI PHÍ TRẢ TIỀN ĐIỆN, TA CHỌN CHIẾU SÁNG 2 CHẾ ĐỘ, TỪ 17 GIỜ ĐẾN SÁNG TOÀN BỘ 100% & SAU 22 GIỜ ĐÈN CHỈ SÁNG 50% SỐ LƯỢNG ĐÈN LẬP ĐẶT.



KÝ HIỆU:

- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (KCN)
- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ HIỆN TRẠNG
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG HIỆN TRẠNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ)
- KHOẢNG LUI 6m (CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KCN)
- MỐC TOạ ĐỘ
- CẤP TRUNG THỂ 22KV KHU CÔNG NGHIỆP
- CẤP TRUNG THỂ 22KV ĐI NGÀM
- CẤP HẠ THỂ 0.4KV ĐI NGÀM
- CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG
- CẤP HỆ THỐNG THÔNG TIN
- TỦ ĐIỆN PHÂN PHỐI
- TỦ CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC
- CỘT ĐIỆN
- TRẠM BIẾN ÁP PHÂN PHỐI HẠ ÁP (HIỆN TRẠNG)
- TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN, KKT TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số...../KCN.KTT-QHXD
Ngày.....tháng.....năm 20.....
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp
(Chữ ký và đóng dấu)

KÈM THEO CÔNG VẤN SỐ: 1691TKCN-KT-QUY HOẠCH NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TT/MS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ QH TMB CẤP ĐIỆN, ĐIỆN CHIẾU SÁNG - THÔNG TIN LIÊN LẠC

BẢN VẼ:	QH-05	GHÉP:	1A1	TỶ LỆ:	1/500	NGÀY:	29-09-2025
THIẾT KẾ	KS. VÕ NGỌC HIẾU						
CHỦ TRÌ	KS. VÕ NGỌC HIẾU						
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ						
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH						
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH						

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
KS. TRẦN QUỐC THÀNH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG

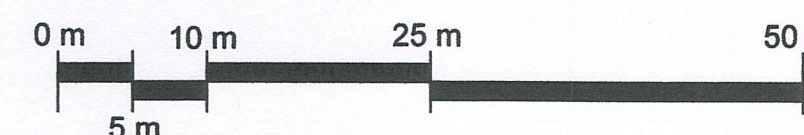
DT ĐẠI DƯƠNG

69/10 NGUYỄN GIA TRÍ, F. THANH MỸ TÂY
TP. HỒ CHÍ MINH; TEL: 098.330.9391
Email: dtddai duong2019@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ QH TMB CẤP ĐIỆN, ĐIỆN CHIẾU SÁNG - THÔNG TIN LIÊN LẠC

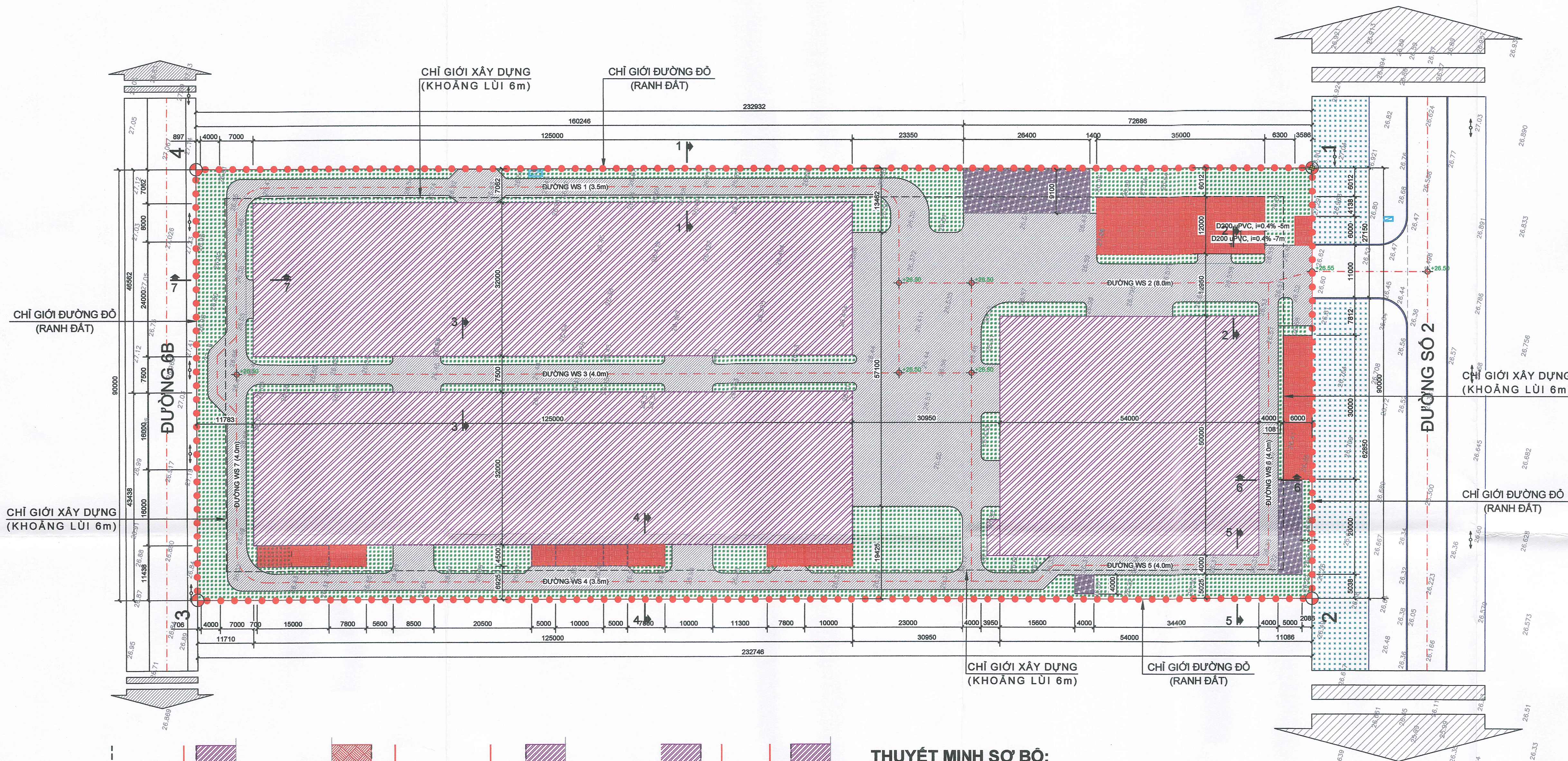
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG GIAO THÔNG

TỶ LỆ 1/500:



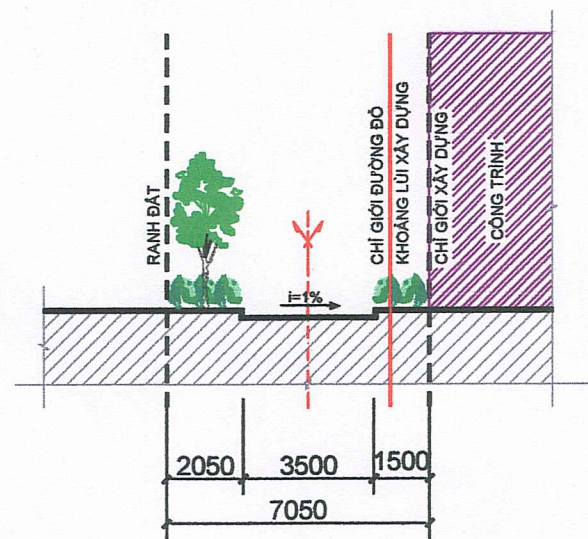
KÝ HIỆU:

- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT HÀ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (KCN)
- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ HIỆN TRẠNG
- ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG HIỆN TRẠNG
- ĐẤT HÀ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ)
- KHOẢNG LUI 6m (CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KCN)
- MỐC TOạ ĐỘ

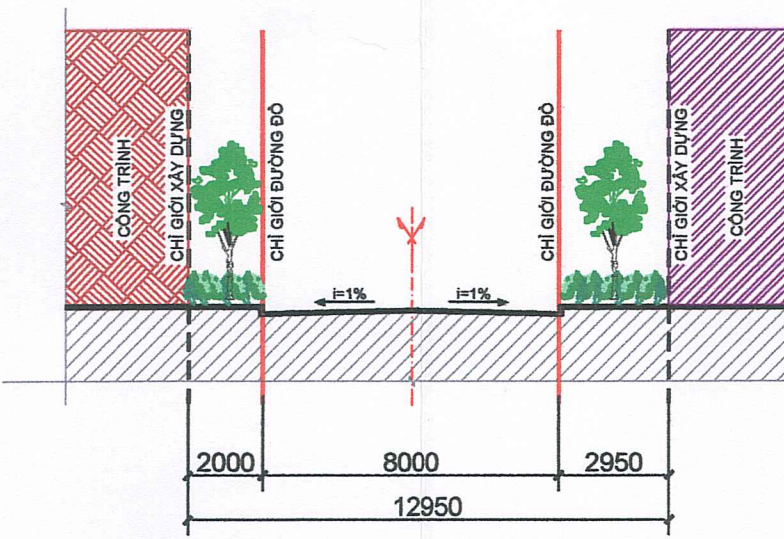


THUYẾT MINH SƠ BỘ:

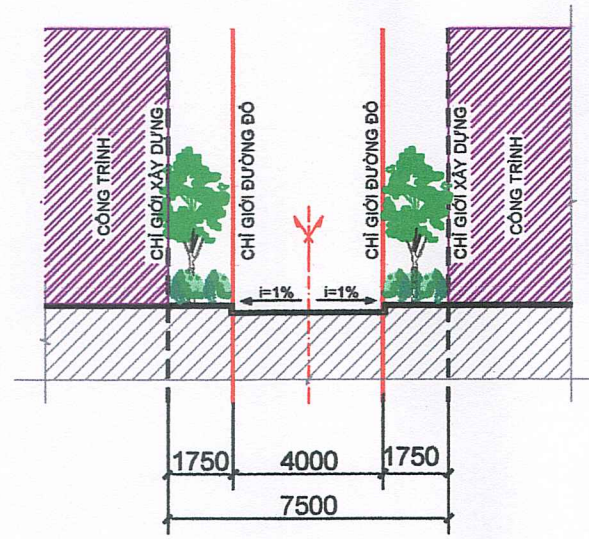
- ĐƯỜNG CÓ HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA 1 BÊN THỊ ĐỘ DỐC NGHIÊNG $i=1,0\%$ VỀ PHÍA BÊN CÓ CÔNG.
- ĐƯỜNG CÓ HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA 2 BÊN THỊ ĐỘ DỐC NGHIÊNG $i=1,0\%$ VỀ PHÍA BÊN 2 BÊN.
- ĐỂ THOÁT HẾT NƯỚC MƯA TRÊN MẶT ĐƯỜNG PHẢI TẠO ĐỘ DỐC DỌC GIỮA 02 HỒ GA THOÁT NƯỚC LÀ 2 % KHÔNG LỚN HƠN 0.1m.
- ĐỘ DỐC DỌC ĐƯỜNG THIẾT KẾ THEO MỤC 2.2 BẢNG 1 - QCVN 07-4:2023/BXD - ĐỘ DỐC DỌC LỚN NHẤT LÀ 4% - 9%.
- ĐỘ DỐC NGANG ĐƯỜNG THIẾT KẾ THEO MỤC 2.2 BẢNG 5 - QCVN 07-4:2023/BXD - ĐỘ DỐC NGANG LOẠI MẶT ĐƯỜNG BÊ TÔNG NHỰA VÀ BÊ TÔNG XI MĂNG TỪ 1,5% - 2,5%.



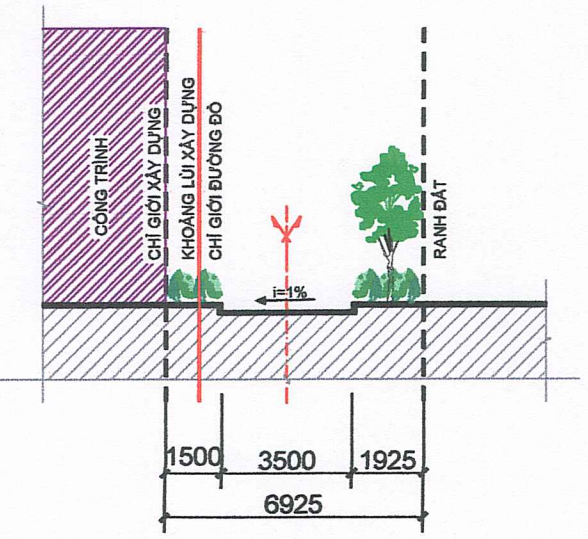
MẶT CẮT 1 - 1
ĐƯỜNG WS 1



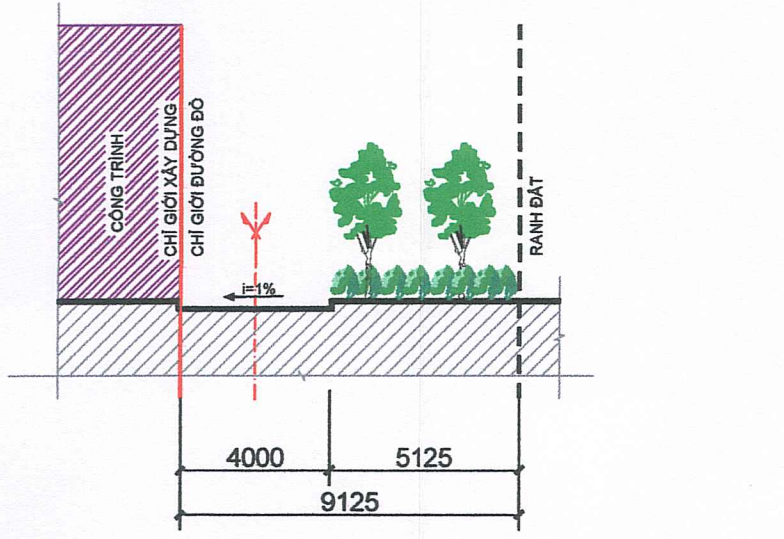
MẶT CẮT 2 - 2
ĐƯỜNG WS 2



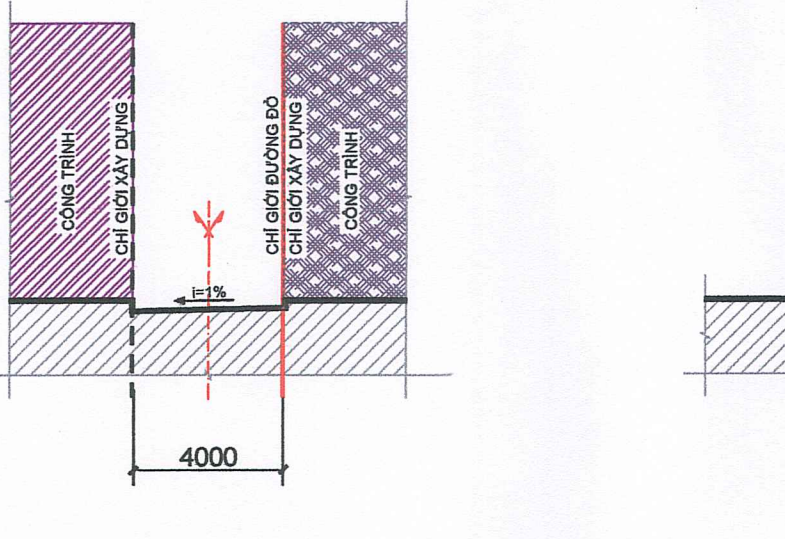
MẶT CẮT 3 - 3
ĐƯỜNG WS 3



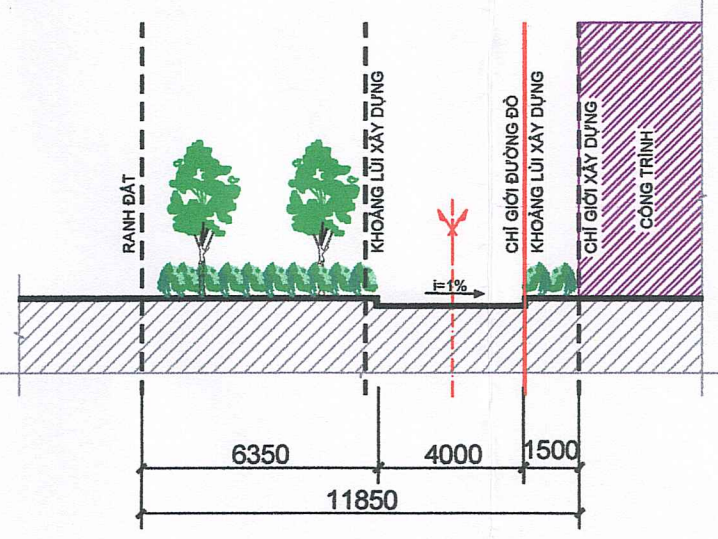
MẶT CẮT 4 - 4
ĐƯỜNG WS 4



MẶT CẮT 5 - 5
ĐƯỜNG WS 5



MẶT CẮT 6 - 6
ĐƯỜNG WS 6



MẶT CẮT 7 - 7
ĐƯỜNG WS 7

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	LỀ TRÁI (m)	LỀ PHẢI (m)
1	ĐƯỜNG WS1	1-1	138.25	7.050	3.500	2.050	1.500
2	ĐƯỜNG WS2	2-2	96.00	12.950	8.000	2.000	2.950
3	ĐƯỜNG WS3	3-3	157.50	7.500	4.000	1.750	1.750
4	ĐƯỜNG WS4	4-4	167.30	9.425	6.000	1.500	1.925
5	ĐƯỜNG WS5	5-5	50.00	12.125	7.000	0.000	5.125
6	ĐƯỜNG WS6	6-6	58.90	4.000	4.000	0.000	0.000
7	ĐƯỜNG WS7	7-7	86.00	11.850	4.000	6.350	1.500

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN, KKT TỈNH ĐỒNG NAI

KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số/KCN/KTT-QHXD
Ngày tháng năm 20.....
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp.

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 1681/KCN/KTT-QHXD NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TT/WS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG GIAO THÔNG

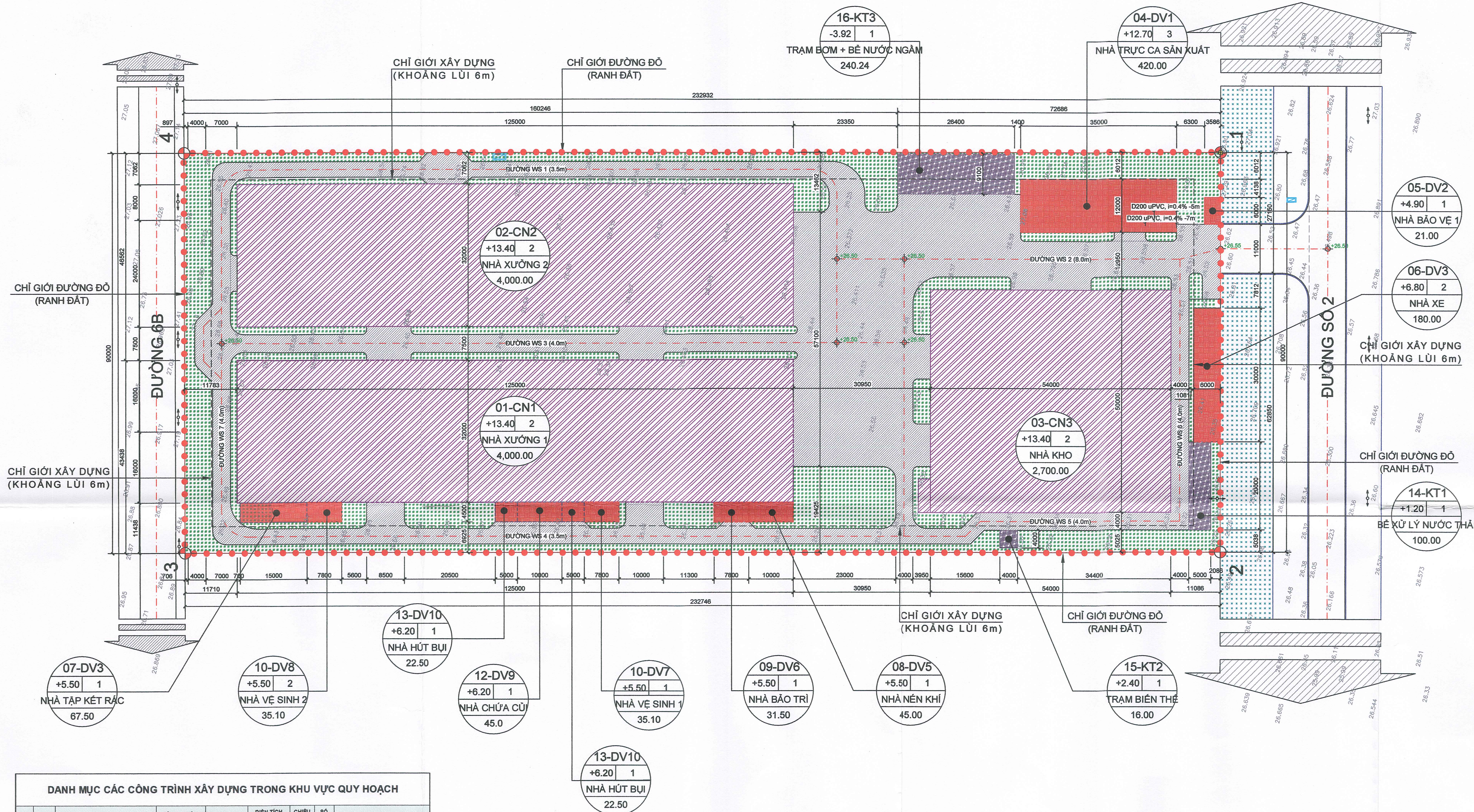
BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 29-09-2025
THIẾT KẾ	KS. VÕ VĂN DŨNG		
CHỦ TRÌ	KS. VÕ VĂN DŨNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
KS. TRẦN QUỐC THÀNH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
DT ĐẠI DƯƠNG
69/10 NGUYỄN GIA TRÍ, F. THANH MỸ TÂY
TP. HỒ CHÍ MINH, TEL: 098.330.9301
Email: dtddai duong2019@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG GIAO THÔNG

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH									
STT	KÝ HIỆU	LÒ ĐẤT NHÀ MÁI, KHO TÀNG	KÍCH THƯỚC DÀI (m)	RỘNG (m)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m²)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	SỐ TẦNG TỐI ĐA	GHI CHÚ
I	CN	CÔNG TRÌNH NHÀ MÁI, KHO TÀNG			10.700.00	21.400.00			
1	CN1	NHÀ XƯỞNG 1	125.00	32.00	4.000.00	8.000.00	+13.40	2	Quy hoạch mới
2	CN2	NHÀ XƯỞNG 2	125.00	32.00	4.000.00	8.000.00	+13.40	2	Ghi chú: Khu vực thu mua sản phẩm: 46/GPCT ngày 09/07/2024
3	CN3	NHÀ KHO	54.00	50.00	2.700.00	5.400.00	+13.40	2	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
II	DV	CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ			928.80	1.948.80			
4	DV1	NHÀ TRƯC CA SẢN XUẤT	35.00	12.00	420.00	1.260.00	+12.70	3	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
5	DV2	NHÀ BẢO VỆ 1	8.00	3.50	21.00	21.00	+4.90	1	Đã có số hiệu công trình: Giấy chứng nhận số: CG 41/2025
6	DV3	NHÀ XE	30.00	6.00	180.00	360.00	+6.80	2	Quy hoạch mới
7	DV4	NHÀ TẬP KẾT RÁC	15.00	4.50	67.50	67.50	+5.50	1	Quy hoạch mới
8	DV5	NHÀ KHÍ NÉN	10.00	4.50	45.00	45.00	+5.50	1	Quy hoạch mới
9	DV6	NHÀ BẢO TRÌ	7.80	4.50	35.10	35.10	+5.50	1	Quy hoạch mới
10	DV7	NHÀ VỆ SINH 1	7.80	4.50	35.10	35.10	+5.50	1	Quy hoạch mới
11	DV8	NHÀ VỆ SINH 2	7.80	4.50	35.10	35.10	+5.50	1	Quy hoạch mới
12	DV9	NHÀ CHỨA CỤ	10.00	4.50	45.00	45.00	+6.20	1	Quy hoạch mới
13	DV10	NHÀ HÚT BỤI (2 CÁI)	5.00	4.50	45.00	45.00	+6.20	1	Quy hoạch mới
III	KT	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT			356.24	356.24			

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH									
STT	KÝ HIỆU	LÒ ĐẤT NHÀ MÁI, KHO TÀNG	KÍCH THƯỚC DÀI (m)	RỘNG (m)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m²)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	SỐ TẦNG TỐI ĐA	GHI CHÚ
I	CN	CÔNG TRÌNH NHÀ MÁI, KHO TÀNG			10.700.00	21.400.00			
14	KT1	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	20.00	5.00	100.00	100.00	+1.20	1	Đã có số hiệu công trình: Giấy chứng nhận số: CG 41/2025
15	KT2	TRẠM BIẾN THÉ	4.00	4.00	16.00	16.00	+2.40	1	Trạm biến thế nền
16	KT3	TRẠM BƠM + BỂ NƯỚC NGẦM	28.40	9.10	240.24	240.24	-3.92	1	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
TỔNG CỘNG					11.985.04	23.705.04			

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
THEO DỰ ÁN		THEO ĐỒ ÁN QH 1/2000	
STT	LÒ ĐẤT NHÀ MÁI, KHO TÀNG	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
1	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	11.628.80	55.50
	CÔNG TRÌNH NHÀ MÁI, KHO TÀNG	10.700.00	51.07
	CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ	928.80	4.43
2	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	356.24	1.70
3	CÂY XANH	4.264.00	20.30
4	GIÁO THÔNG SÂN BÈ	4.712.96	22.50
TỔNG CỘNG		26.952.00	100.00

- KÝ HIỆU:
- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT NHÀ MÁI, KHO TÀNG XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (KCN)
 - ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT NHÀ MÁI, KHO TÀNG HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ)
 - KHOẢNG LUI 6m (CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KCN)
 - MỐC TOạ ĐỘ

- KÝ HIỆU LÒ ĐẤT:
- CHIỀU CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (m)
 - CHỨC NĂNG LÒ
 - SỐ TT - KÝ HIỆU LÒ ĐẤT (CN-DV-KT)
 - TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (tầng)
 - DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m²)

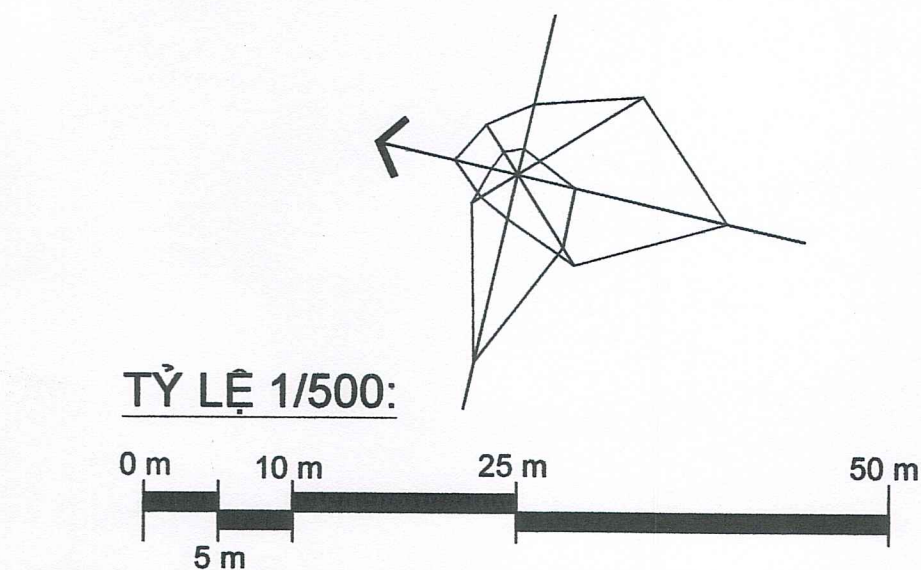
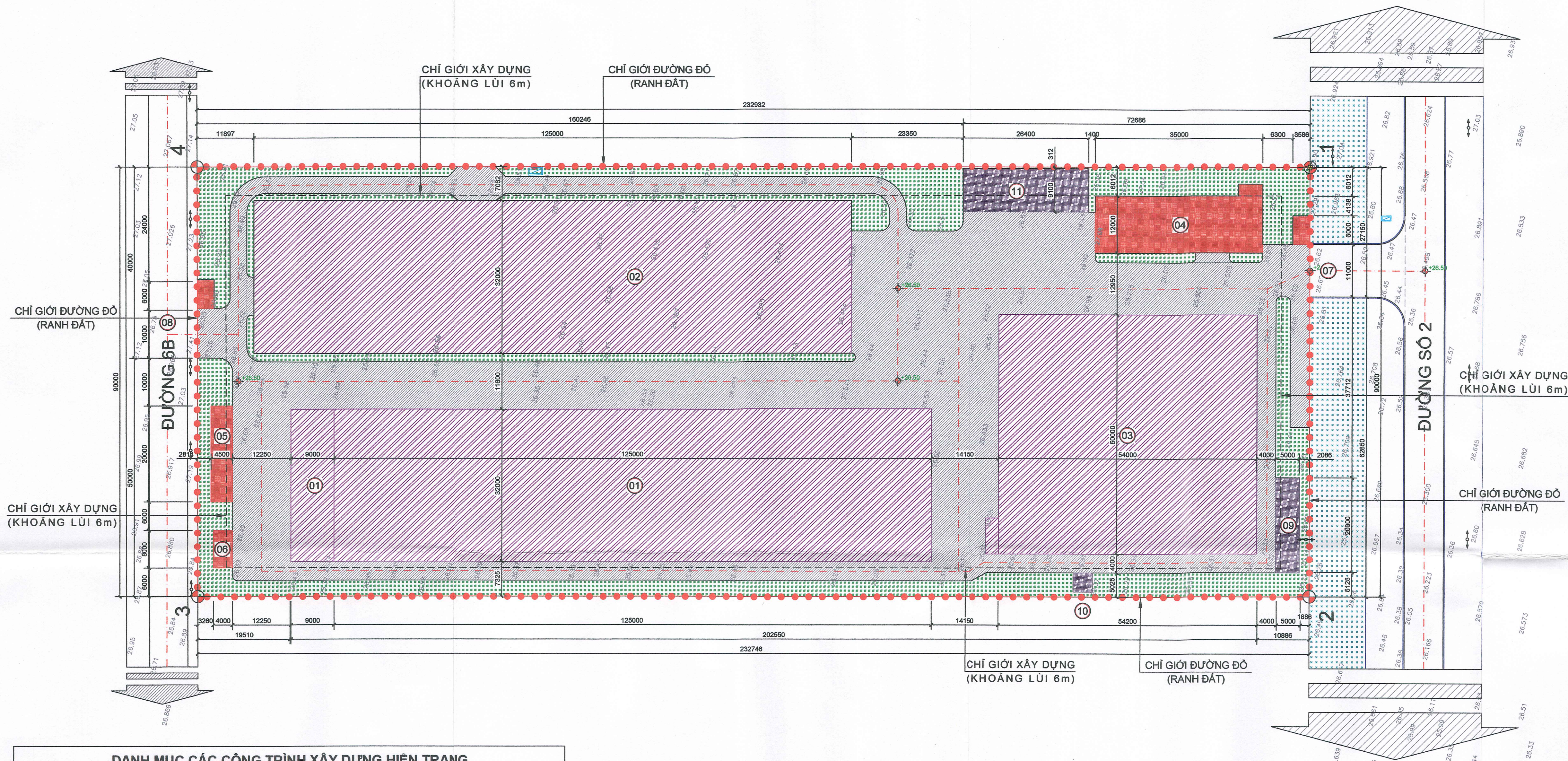
CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP,
KCN, KKT, TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số:/KCNWKT-QHXD
Ngày: tháng năm 20.....
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp,
Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 1681/KCNWKT-QHXD NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TTWS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 29-09-2025
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		
GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ KS. TRẦN QUỐC THÀNH			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG DT ĐẠI DƯƠNG			
TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (KCN)
 - ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ)
 - KHOẢNG LUI 6m (CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KCN)
 - MỐC TOẠ ĐỘ

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HIỆN TRẠNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH									
STT	KÝ HIỆU	LÔ ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA (m ²)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)	SỐ TẦNG TỐI ĐA	GHI CHÚ
			ĐÀI (m)	RỘNG (m)					
I	CN	CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY, KHO TÀNG			10,988.00	13,976.00			
1	CN1	NHÀ XƯỞNG 1 KẾT HỢP NHÀ VÁN PHÒNG	134.00	32.00	4,288.00	4,576.00	+10.50	1	Tháo dỡ
2	CN2	NHÀ XƯỞNG 2	125.00	32.00	4,000.00	4,000.00	+13.40	1	Giấy phép cải tạo công trình số: 46/GPCT ngày 09/07/2024
3	CN3	NHÀ KHO	54.00	50.00	2,700.00	5,400.00	+13.40	2	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
II	DV	CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ			584.00	1,424.00			
4	DV1	NHÀ TRƯC CA SẢN XUẤT	35.00	12.00	420.00	1,260.00	+12.70	3	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
5	DV2	NHÀ XE	20.00	4.50	90.00	90.00	+4.90	1	Tháo dỡ
6	DV3	NHÀ VỆ SINH	8.00	4.00	32.00	32.00	+5.00	1	Tháo dỡ
7	DV4	NHÀ BẢO VỆ 1	6.00	3.50	21.00	21.00	+4.90	1	Đã có sổ hữu công trình Giấy chứng nhận số: CG 410295
8	DV5	NHÀ BẢO VỆ 2	6.00	3.50	21.00	21.00	+4.90	1	Tháo dỡ
III	KT	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT			356.24	356.24			
9	KT1	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	20.00	5.00	100.00	100.00	+5.00	1	Đã có sổ hữu công trình Giấy chứng nhận số: CG 410295
10	KT2	TRẠM BIẾN THẾ	4.00	4.00	16.00	16.00	+2.40	1	Trạm biến thế nền
11	KT3	TRẠM BƠM + BỂ NƯỚC NGÂM	26.40	9.10	240.24	240.24	-3.92	1	Kết quả nghiệm thu xây dựng số: 4423/TB-KCNĐN ngày 23/11/2023
TỔNG CỘNG					11,928.24	15,756.24			

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TRẠNG				
THEO DỰ ÁN			THEO ĐỒ ÁN QH 1/2000	
STT	LÔ ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ	
1	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	11,572.00	55.23	- Theo Quyết định số: 67/QĐ-UBND Ngày 11/01/2023 của UBND Tỉnh về việc: Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ Kcn Lộc An - Bình Sơn.
	CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY, KHO TÀNG	10,988.00		- Mật độ xây dựng nhà máy, kho tàng: 70% (Nhà máy có trên 05 sân tải đa 60%). Chỉ giới xây dựng: 6m.
	CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ	584.00		
2	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	356.24	1.70	- Không tính mật độ xây dựng theo Mục 1.4.20 Chương 1 QCVN 01:2021/BXD.
3	CÂY XANH	3,591.00	17.14	- Mật độ cây xanh tối thiểu ≥ 20%.
4	GIAO THÔNG SÀN BÃI	5,432.76	25.93	
TỔNG CỘNG		20,952.00	100.00	

MÔ TẢ HIỆN TRẠNG:

1- Hiện Trạng Kiến trúc Cảnh Quan:

Khu đất dự kiến quy hoạch đã có các công trình kiến trúc kiên cố được xây dựng từ 1-3 tầng sẽ được giữ lại. Riêng hạng mục 02 Nhà Xưởng 2, 1 tầng sẽ được phá bỏ xây dựng thành nhà xưởng mới 02 tầng và kết nối không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch tổng thể toàn khu của dự án.

2- Hiện Trạng hạ tầng xã hội:

Khu đất dự kiến quy hoạch có địa điểm: Đường số 2, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Phù hợp với quy hoạch 1/2000 không gian tổng thể của Khu công nghiệp Nhơn Trạch II - Nhơn Phú

3- Hiện Trạng hạ tầng kỹ thuật:

Nhà máy đã có biến bản nghiệm thu đầu nối với KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú.

3.1- Hiện Trạng Giao Thông:

- Cổng 1 đầu nối vào đường số 2, Cổng 2 đầu nối vào đường 6B. Ngoài ra bên trong dự án đã xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ, lộ giới từ 4m - 14m. Đảm bảo đi lại và PCCC.

3.2- Hiện Trạng cấp điện - thông tin liên lạc:

- Hiện tại bên trong khuôn viên dự án đã xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật cấp điện hoàn chỉnh với 01 máy biến áp công suất 1250 KVA, và hệ thống đèn chiếu sáng.

- Dự án đã xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đặc phục vụ liên lạc giữa khu dịch vụ văn phòng và các đối tác khách hàng

3.3- Hiện Trạng cấp - thoát nước:

- Trong khuôn viên của trường đã xây dựng hệ thống cấp - thoát nước hoàn chỉnh để phục vụ làm việc, lao động, sản xuất.

4- Hiện Trạng địa hình - địa mạo:

4.1- Địa hình:

- Khu đất dự án có địa hình đã được san lấp bằng phẳng.

4.2- Địa mạo:

- Khu đất dự án 100% không có hoa màu, loại cây nào ca.

II- ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

- Khu đất dự án phù hợp với quy hoạch chung không gian tổng thể khu công nghiệp.

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN, KKT TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số:/KCNKT-QHĐ
Ngày:thángnăm 20.....
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp,
Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 1681/KCNKT-QHĐ NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TTMS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

BẢN VẼ: QH-02
GHÉP: 1A1
TỶ LỆ: 1/500
NGÀY: 29-09-2025

THIẾT KẾ: KTS. NGUYỄN HỮU VŨ
CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN HỮU VŨ
CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN HỮU VŨ
TRƯỞNG PHÒNG: KTS. NGUYỄN THÀNH VINH
QL. KỸ THUẬT: KTS. NGUYỄN THÀNH VINH

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
KS. TRẦN QUỐC THÀNH

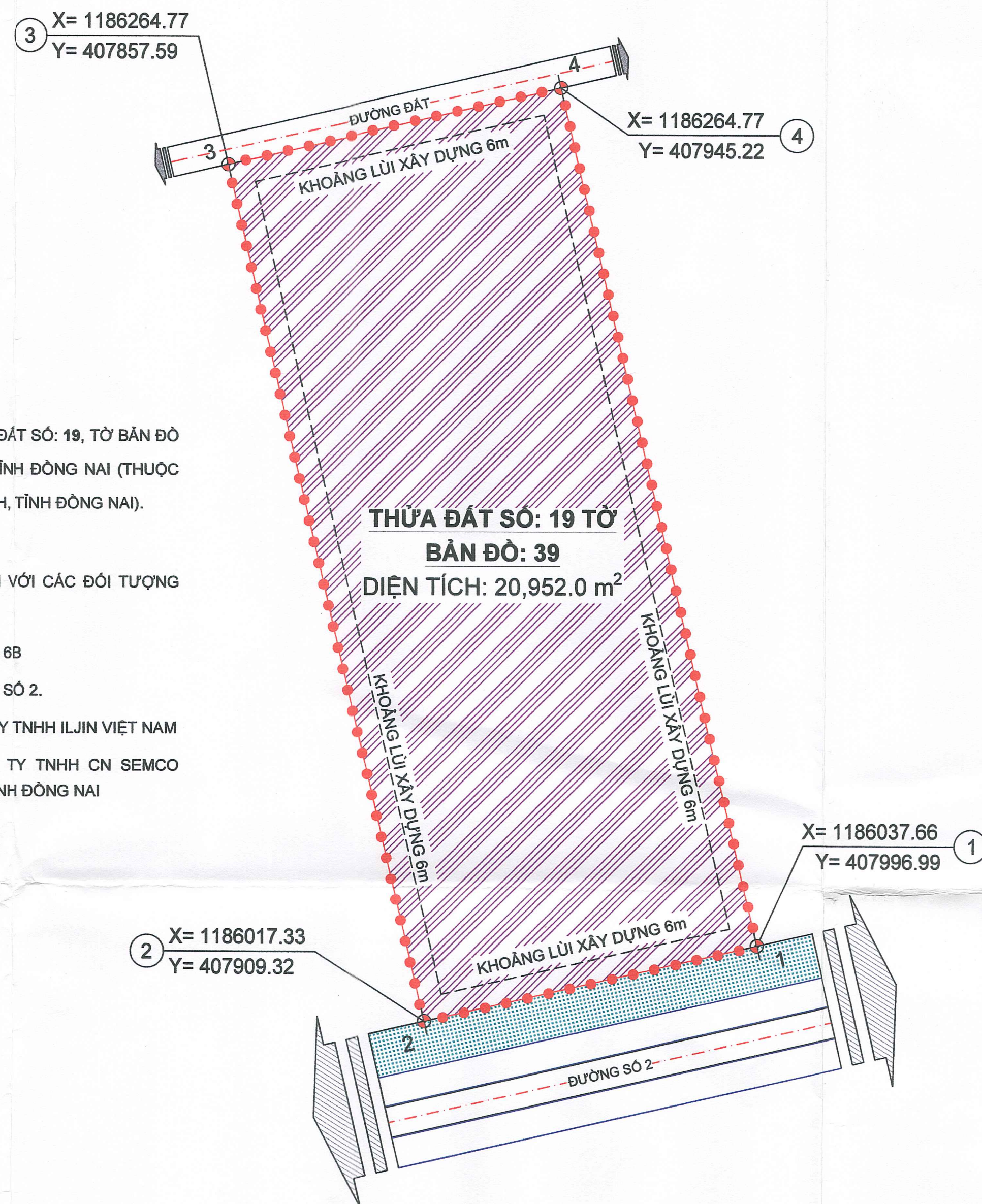
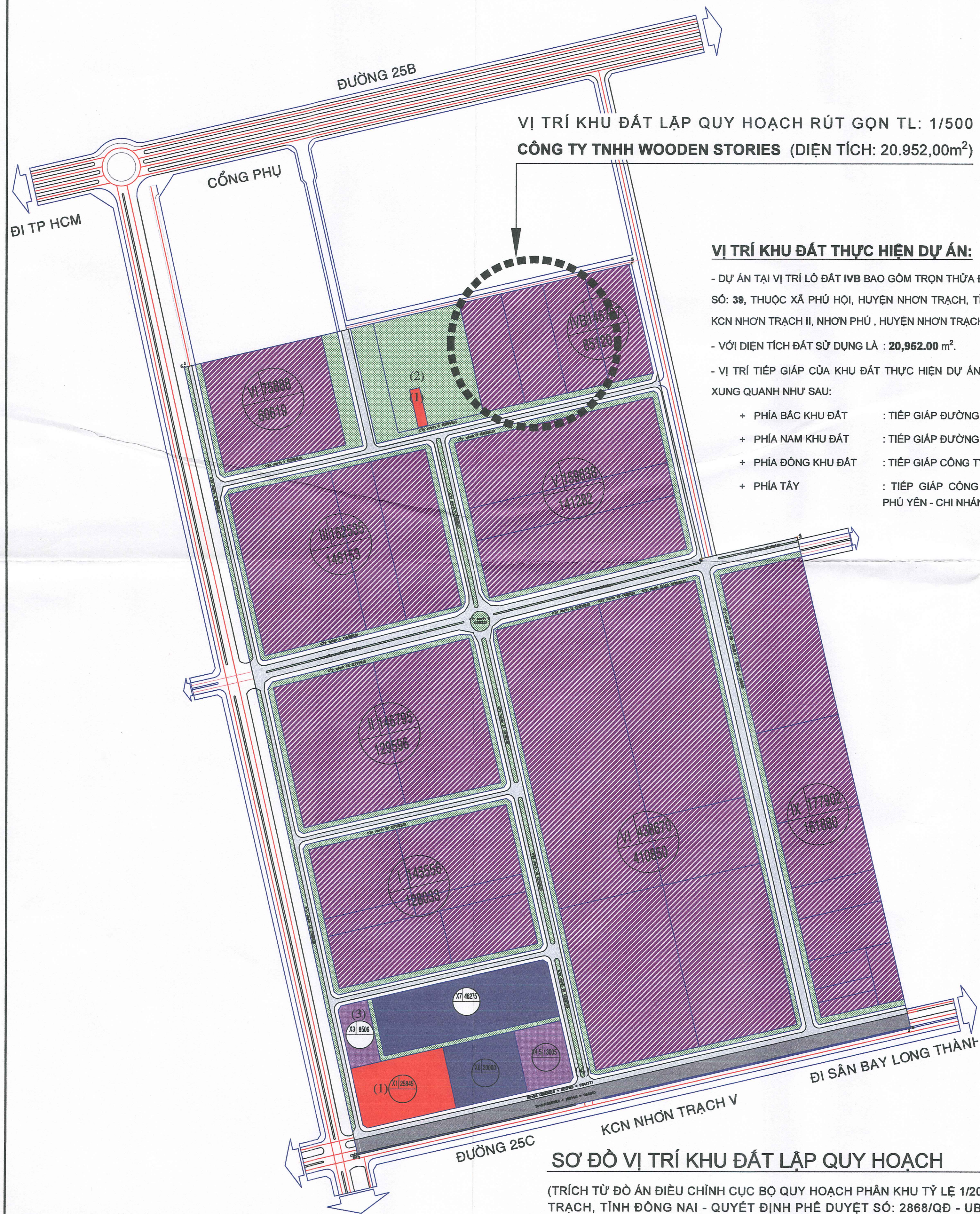
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
DT ĐẠI DƯƠNG

69/10 NGUYỄN GIA TRÍ, P. THANH MỸ TÂY
TP. HỒ CHÍ MINH; TEL: 098.330.9391
Email: dtdai duong2018@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

1 2 3 4
5 6

BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH



RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

TL 1/1000

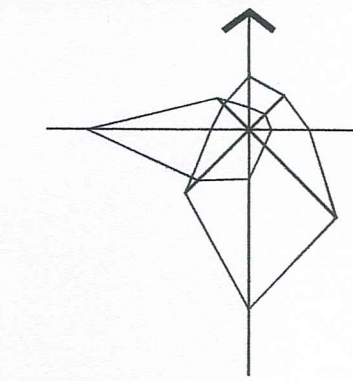
BẢNG DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN				
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT - QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)			GHI CHÚ
	CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN		CHƯA CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN	
	TRONG DỰ ÁN	NGOÀI DỰ ÁN		
Giấy chứng nhận số: CR 410295	20,952.0	-	-	DO SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI CẤP NGÀY 27 THÁNG 08 NĂM 2019
TỔNG CỘNG	20,952.0	-	-	

BẢNG THÔNG KẾ MỐC TỌA ĐỘ RANH ĐẤT (Tọa độ cơ sở: Tọa độ VN2000)			
SỐ HIỆU ĐỈNH THỪA (MỐC RANH)	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	CHIỀU DÀI (m)
1	1,186,037.66	407,996.99	90.00
2	1,186,017.33	407,909.32	232.75
3	1,186,244.26	407,857.59	90.00
4	1,186,264.77	407,945.22	232.93
1	1,186,037.66	407,996.99	

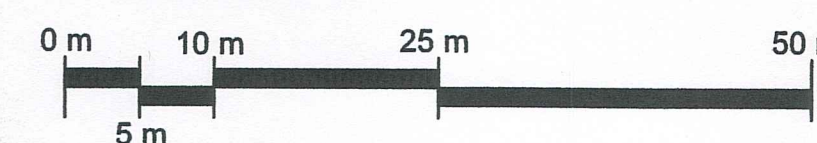
TL 1/5000

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

(TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI - QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT SỐ: 2868/QĐ - UBND CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI NGÀY 21 THÁNG 10 NĂM 2022)



TỶ LỆ 1/500:



KÝ HIỆU:

- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH QUẢN LÝ DỊCH VỤ
- ĐẤT KHO TÀNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÂY XANH TẬP TRUNG
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI QUY HOẠCH MỞ RỘNG
- LỘ GIỚI
- RANH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH (THEO VN2000)
- HÀNG RÀO
- SỐ HIỆU ĐỈNH THỪA

SỐ THỨ TỰ KHU ĐẤT VI 75888 DIỆN TÍCH KHU ĐẤT 60619 DIỆN TÍCH CÔNG NGHIỆP KHO TÀNG (m²)

GHI CHÚ:

- TRUNG TÂM QUẢN LÝ - DỊCH VỤ
- CÂY XANH TẬP TRUNG - CÔNG VIÊN
- TRAM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- CÔNG CHÍNH KHU CÔNG NGHIỆP

CƠ QUAN CHẤP THUẬN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐƯỢC CHẤP THUẬN
Kèm Văn bản số:/KCNKT-QHXD
Ngày: tháng năm 20...
của Ban Quản lý các Khu công nghiệp,
Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 1661/KCNKT-QHXD NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 01/TTWS NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG SỐ 2, KCN NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ, XÃ NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 29-09-2025
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN HỮU VŨ		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN THÀNH VINH		

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
KS. TRẦN QUỐC THÀNH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG

DT ĐẠI DƯƠNG
89/10 NGUYỄN GIA TRÍ, F. THANH MỸ TÂY
TP. HỒ CHÍ MINH, TEL: 098.330.9391
Email: dtdai.duong2018@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: CÔNG TY TNHH WOODEN STORIES
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH

1 2 3 4
5 6